

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

(Δ.Ε. ΚΗΦΙΣΙΑΣ)



**ΣΥΝΘΕΤΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ
ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ**
Κηφισιά 9 Ιουλίου 2025

I. Πλαίσιο Μελέτης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου

- ✓ Χρηματοδότηση
- ✓ Σκοπός ΤΠΣ Κηφισιάς
- ✓ Όργανα υλοποίησης
- ✓ Θέση ΤΠΣ στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού
- ✓ Δομή μελέτης
- ✓ Περιοχή Μελέτης
- ✓ Χρονοδιάγραμμα

III. Ανάπτυξη Εναλλακτικών Σεναρίων

- ✓ Μεθοδολογία
- ✓ Βασικές Αρχές Σχεδιασμού
- ✓ Στρατηγικοί Στόχοι
- ✓ Εναλλακτικά Σενάρια
- ✓ Κριτήρια αξιολόγησης
- ✓ Επιλογή Επικρατέστερου Σεναρίου
- ✓ Βασικές Υποθέσεις Προγραμματικών Μεγεθών
- ✓ Πλατφόρμα Συμμετοχής

II. Αξιολόγηση Υφιστάμενης Κατάστασης

- ✓ Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων
 - ✓ Διοικητική και Χωροταξική Ένταξη
 - ✓ Δημογραφικά Χαρακτηριστικά
 - ✓ Αναπτυξιακή φυσιογνωμία
 - ✓ Υφιστάμενες χρήσεις στον εξωοικιστικό χώρο
 - ✓ Πολεοδομική Οργάνωση (1^ο και 2^ο Επίπεδο)
 - ✓ Υποδομές μεταφορών
 - ✓ Κλίμα και Κλιματική Αλλαγή
 - ✓ Κίνδυνοι και πολιτική προστασία
- ✓ Εισροές από υποστηρικτικές μελέτες
 - ✓ ΣΜΠΕ
 - ✓ ΠΜΓΚ
 - ✓ ΜΜΠΔ
- ✓ Ανάλυση SWOT



Ι. Πλαίσιο Μελέτης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου



Όργανα και αρμοδιότητες υλοποίησης

ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (ΥΠΕΝ)

→ Αρμόδιο για κίνηση της διαδικασίας, έγκριση και οριστική παραλαβή των μελετών και προώθηση των τελικών σχεδίων προς θεσμοθέτηση

ΑΝΑΘΕΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ Δ/ΝΟΥΣΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΤΕΕ) (Γ.Δ/νση Ανάπτυξης Έργων – Επιστημονικών και Επαγγελματικών θεμάτων του ΤΕΕ)

→ Αρμόδιο για τη διοίκηση της σύμβασης

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ, ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ & ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ

ΤΡΙΜΕΛΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗ με τη ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΕΕ:

- Ιωάννης Σκαρλάτος - Εκπρόσωπος ΤΕΕ (πρόεδρος)
- Ελένη Διαμαντοπούλου - Εκπρόσωπος ΥΠΕΝ (μέλος)
- Γιασεμή Κεντούρη - Εκπρόσωπος Δήμου (μέλος)

ΑΝΑΔΟΧΟΣ

ΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΦΟΡΕΩΝ



Χρηματοδότηση

Πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης»

Η μελέτη του ΤΠΣ Κηφισιάς εντάσσεται:

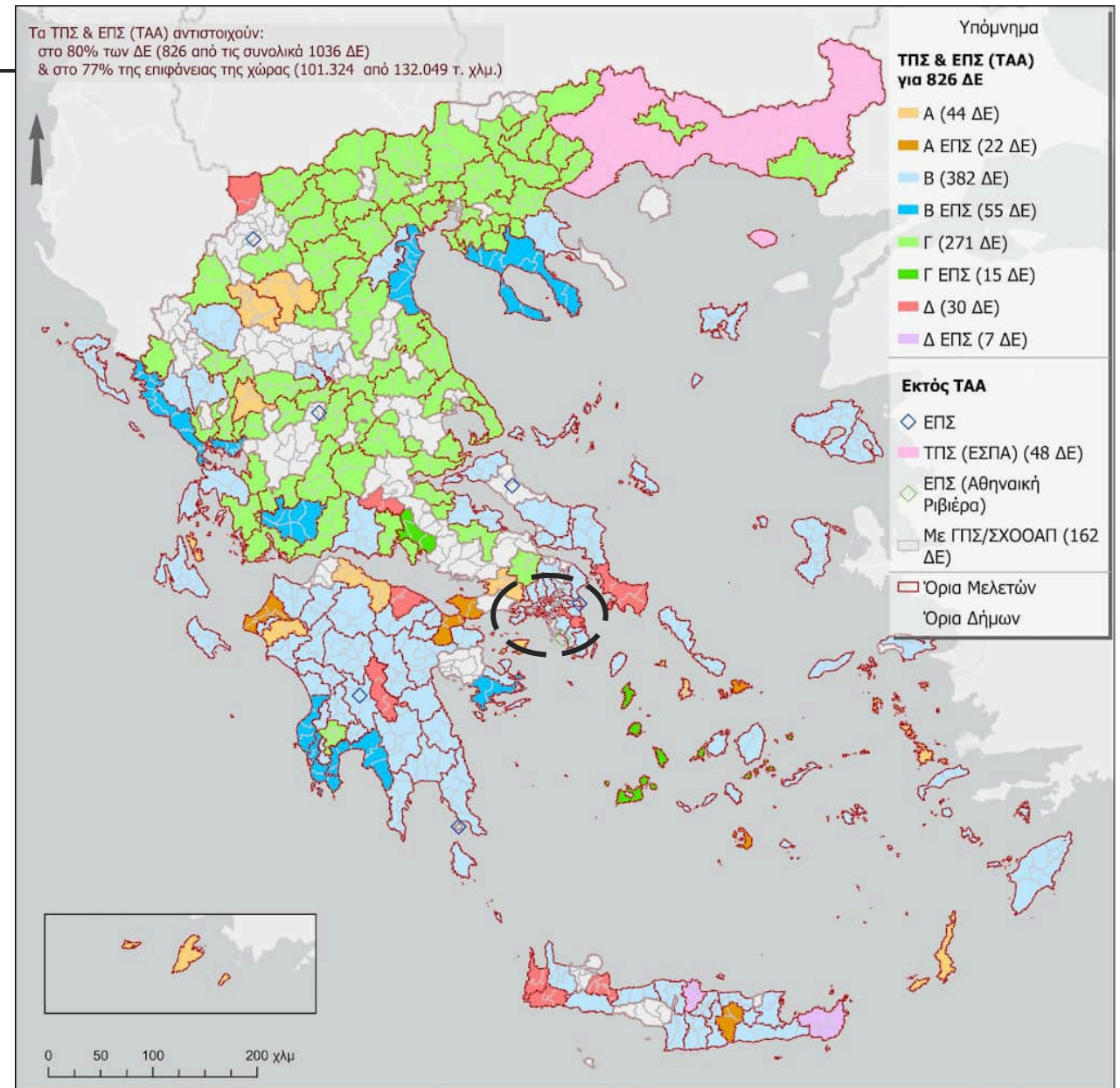
- **Β' Κύκλο** του προγράμματος Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης» του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

Χρηματοδότηση:

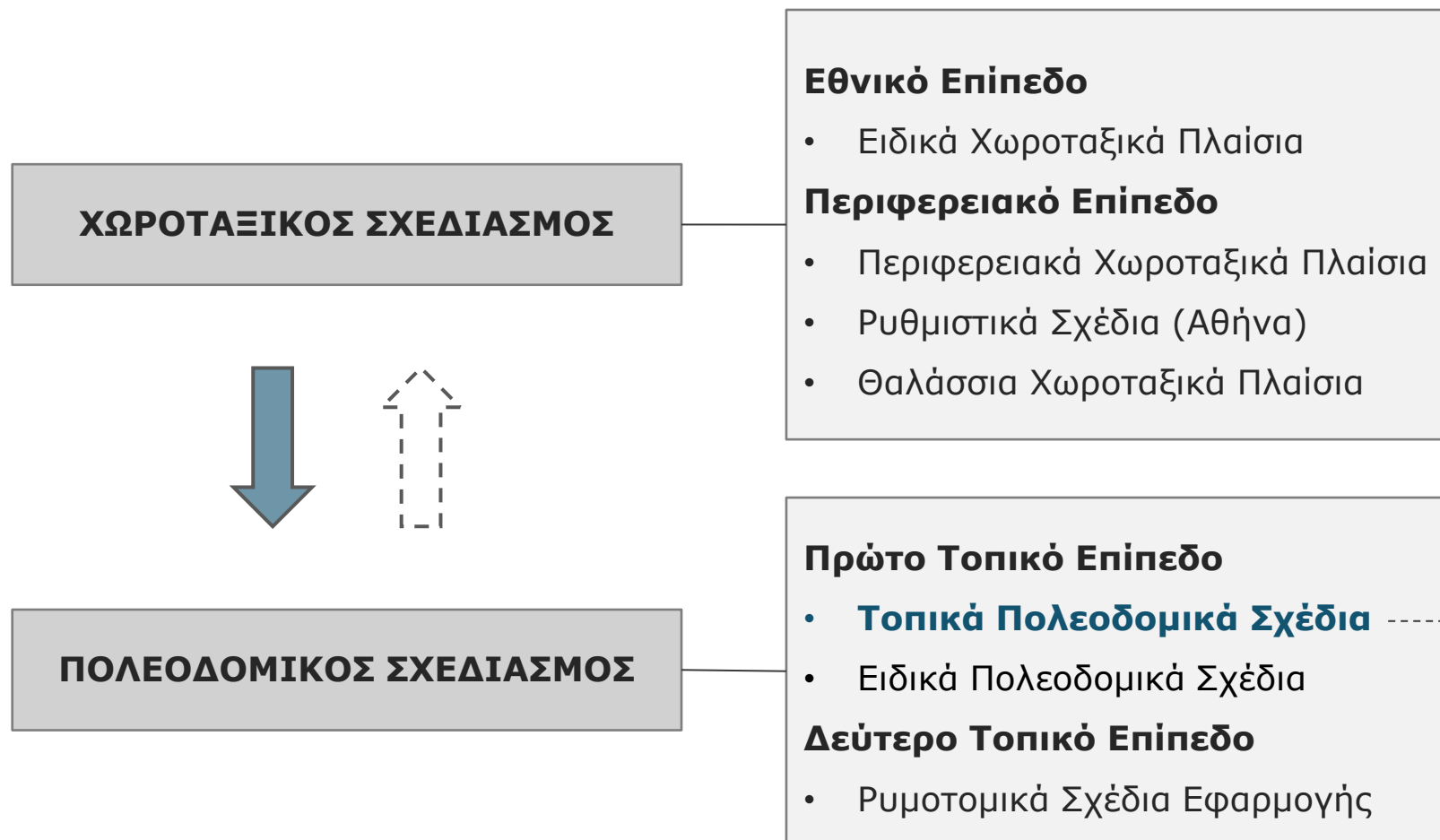
- Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας

Σκοπός:

- **ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού** για πάνω από το **80%** της χώρας - όπου ο σχεδιασμός είτε δεν υπάρχει, είτε είναι παρωχημένος - με ασφάλεια δικαίου, προστατεύοντας παράλληλα το φυσικό, πολιτιστικό περιβάλλον και τη βιοποικιλότητα.



Θέση ΤΠΣ στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού



Η σχέση μεταξύ των κατηγοριών και επιπέδων του χωρικού σχεδιασμού είναι **ιεραρχική** αλλά με περιθώρια **ευελιξίας** και **ανάδρασης**

N. 4447/16 (ΦΕΚ 241 Α/23-12-2016): Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις.

N. 4759/20 (ΦΕΚ-245 Α/9-12-20): Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.

ΤΠΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

Τα ΤΠΣ εγκρίνονται με Προεδρικά Διατάγματα

μετά από πρόταση του ΥΠΕΝ, ύστερα από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

Έχουν ενισχυμένες δυνατότητες παρέμβασης, συγκριτικά με τα προγενέστερα εργαλεία του Ν.2508 ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σε σχέση με ισχύοντα ρυθμιστικά πλαίσια:

Σε περιοχές εντός σχεδίου, οι χρήσεις γης που καθορίζονται με τα ΤΠΣ, **κατισχύουν** αυτών που είχαν καθορισθεί με το ρυμοτομικό σχέδιο.

Τα ΤΠΣ **μπορούν να τροποποιούν ισχύουσες Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου** και να τροποποιούν ή συμπληρώνουν Π.Δ. για την προστασία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς

Με το **ίδιο Π.Δ.** εγκρίνονται και οι **προσωρινές οριογραμμές ρεμάτων** εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Δυνατότητα ενσωμάτωσης με πλήρη αιτιολόγηση προτάσεων στις ΕΠΜ

Τα ΤΠΣ **δε μπορούν** να παρέμβουν σε άλλα ειδικά **καθεστώτα προστασίας περιοχών** (αρχαιολογικοί χώροι, δασικές εκτάσεις κ.ά.).

Κύρια Μελέτη ΤΠΣ που αφορά τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και η οποία προσδιορίζει μέσω ρυθμίσεων και κατευθύνσεων την στρατηγική χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης στο σύνολο της εδαφικής περιοχής.

Στη μελέτη αυτή περιλαμβάνονται και τυχόν **συμπληρωματικές μελέτες** ή τεχνικές Εκθέσεις **σύμφωνα με τις ανάγκες σχεδιασμού της εκάστοτε Δ.Ε.** (π.χ. Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας, Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή κ.α.). Για τις μελέτες αυτές εφαρμόζονται οι ειδικότερες κατά περίπτωση ισχύουσες προδιαγραφές.

Στο πλαίσιο των ΤΠΣ-ΕΠΣ έχουν ενταχθεί και τα ακόλουθα αντικείμενα των μελετών:

- ✓ **Οριοθέτησης Οικισμών** (για τις περιοχές όπου δεν εκπονείται αυτοτελής μελέτη)
- ✓ **Καθορισμού Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ)** (για τις περιοχές όπου δεν εκπονείται αυτοτελής μελέτη)
- ✓ **Έκθεση Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας (ΕκΕΦΙ)**

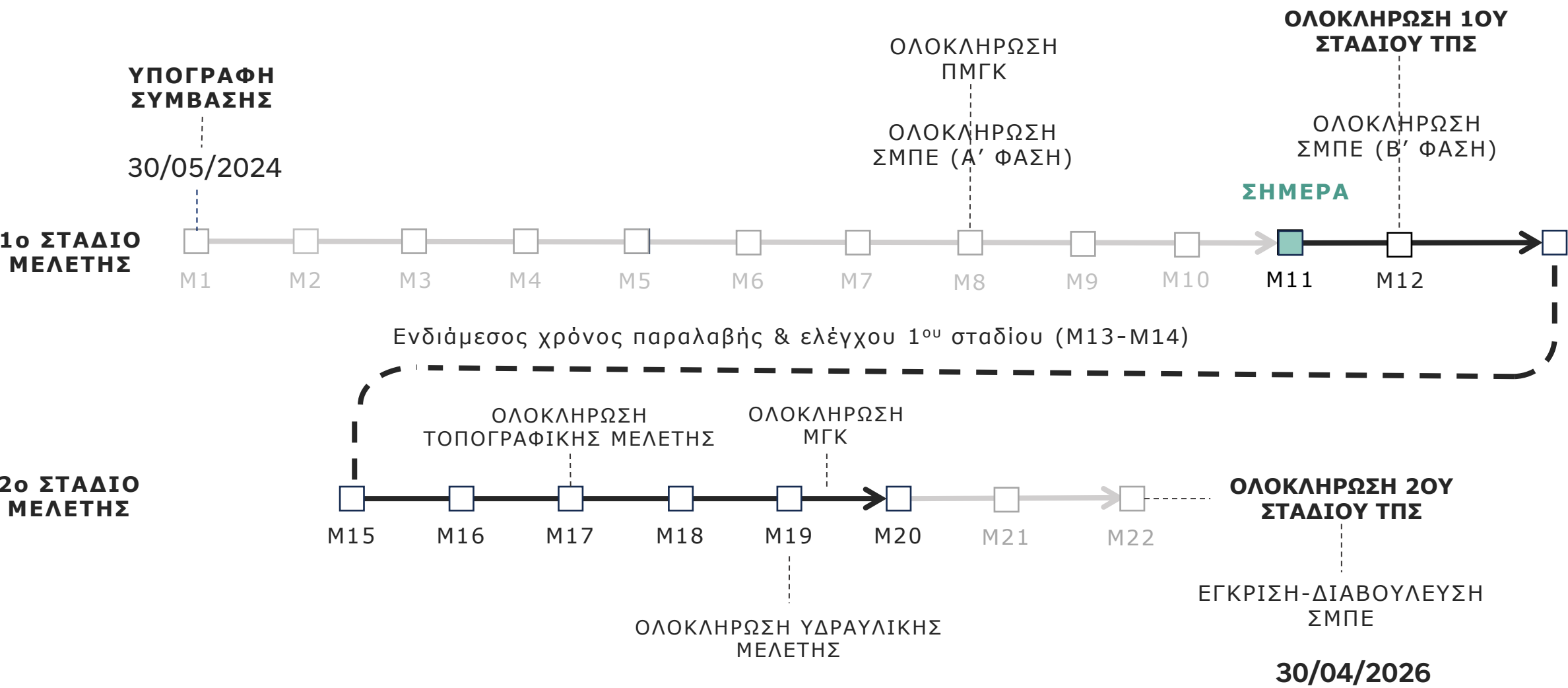
Υποστηρικτικές μελέτες

- ✓ **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, των προτεινόμενων από την κύρια μελέτη ρυθμίσεων και κατευθύνσεων του ΤΠΣ (Σύμφωνα με την υπ. αρ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ οικ.107017/2006 ΚΥΑ (Β' 1225), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.)
- ✓ **Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΠΜΓΚ)** σε όλη την περιοχή μελέτης.

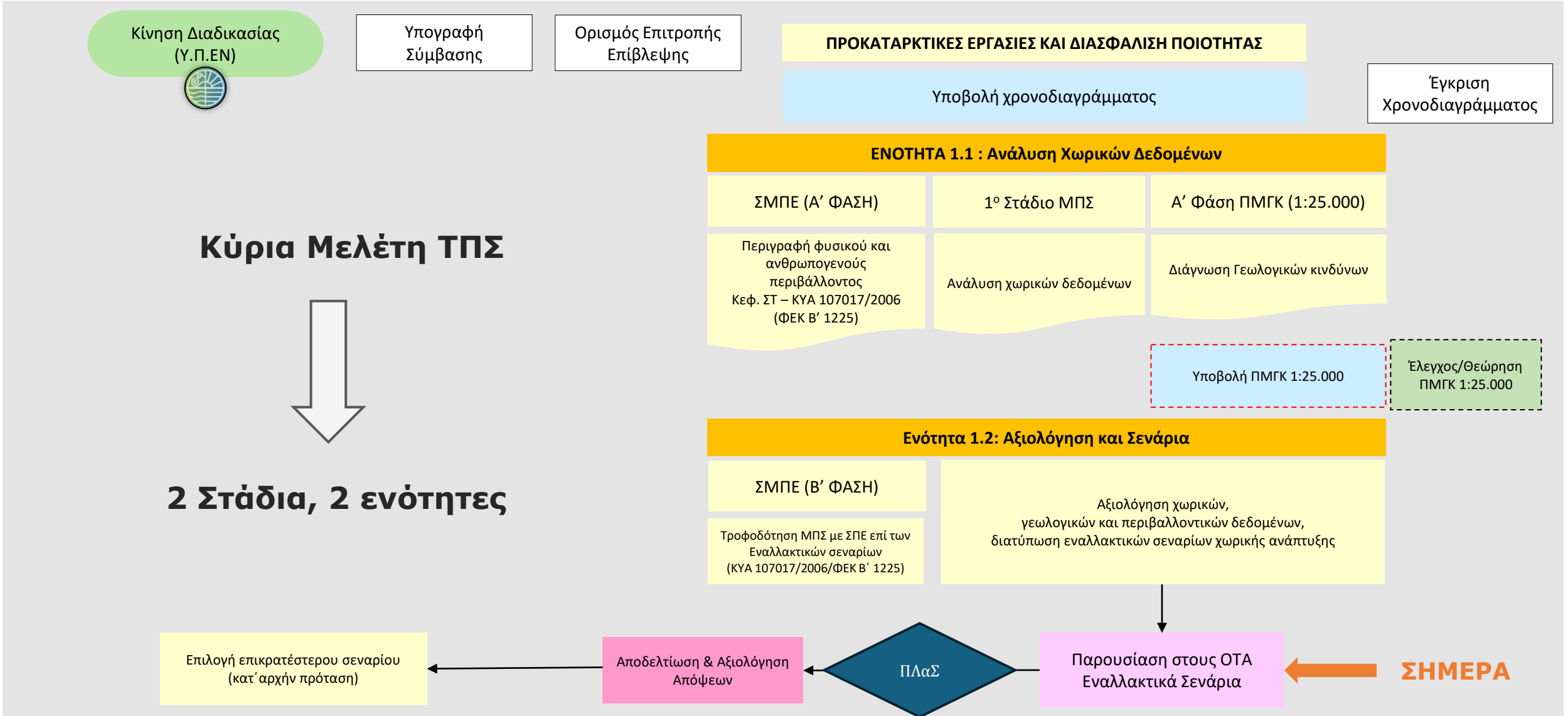
Στις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές που τυχόν θα προταθούν θα εκπονηθούν:

- ✓ **Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΜΓΚ)**, ως υποστηρικτική της Κύριας Μελέτης του ΤΠΣ. Σύμφωνα με το άρθρο 172 του ν. 4951/2022 «Οι μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας που απαιτούνται κατά τη σύνταξη πολεοδομικών μελετών, συντάσσονται και υποβάλλονται με ευθύνη μέλους του ΓΕΩΤ.Ε.Ε. ή του Τ.Ε.Ε., αρμόδιου για την εκπόνηση γεωλογικών μελετών και θεωρούνται ως προς την πληρότητα των στοιχείων τους, από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»
- ✓ **Μελέτη Προσωρινής Οριοθέτησης των Υφιστάμενων Υδατορεμάτων**, εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών, ως υποστηρικτική της Κύριας Μελέτης του ΤΠΣ.
- ✓ Ανάλογα με τις ανάγκες της εκάστοτε περιοχής μπορούν να εκπονηθούν και άλλες υποστηρικτικές μελέτες

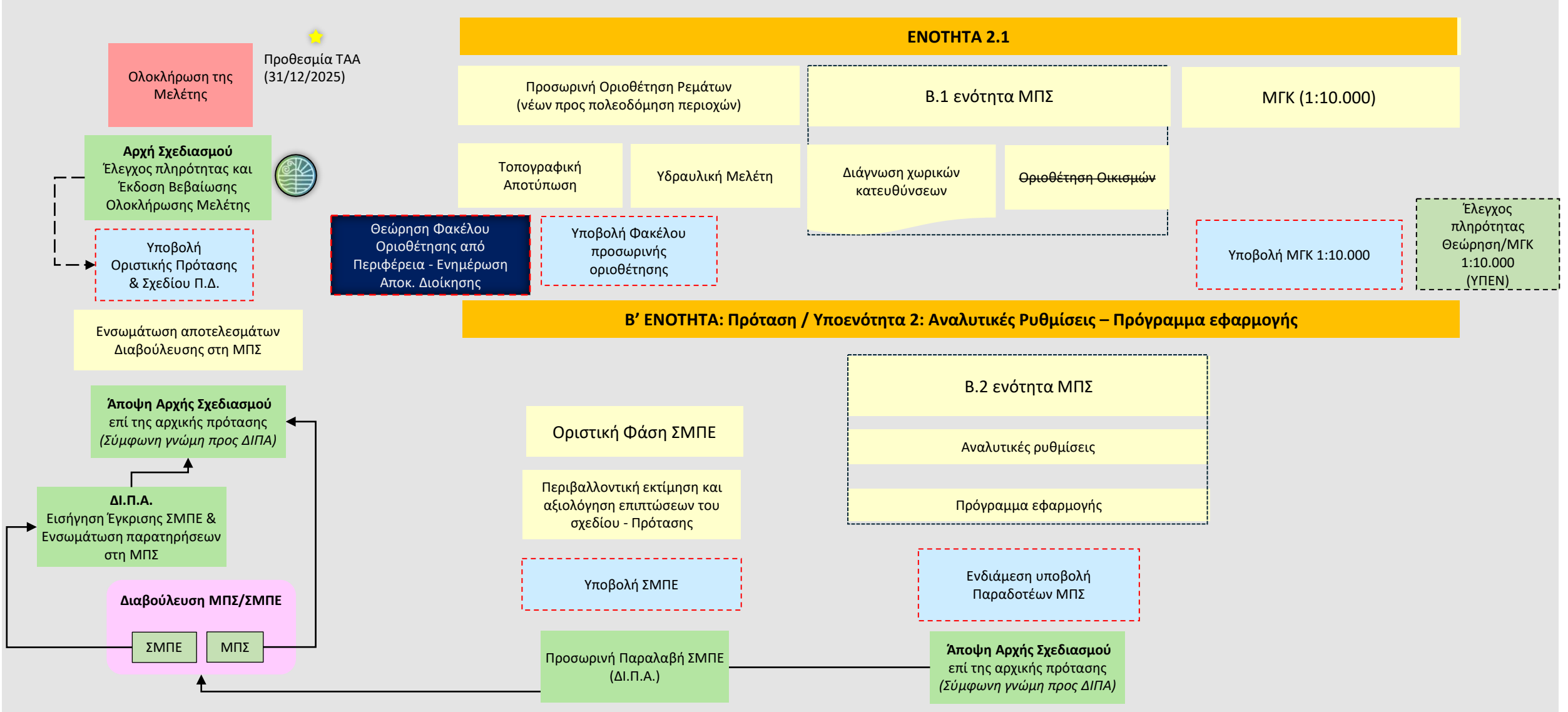
Στάδια & ορόσημα μελέτης



Διάγραμμα ροής ΤΠΣ – 1^ο Στάδιο - Διάγνωση



Διάγραμμα ροής ΤΠΣ – 2^ο Στάδιο – Πρόταση



II. Αξιολόγηση Υφιστάμενης Κατάστασης



από προδιαγραφές ΤΠΣ: ΦΕΚ 3545/Β/2021

ΤΠΣ → 2 στάδια

1^ο Στάδιο → Διάγνωση – Εναλλακτικά σενάρια – Αρχική πρόταση

- **Ενότητα 1 - Ανάλυση** χωρικών δεδομένων
- **Ενότητα 2 - Αξιολόγηση** χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και επιλογή του επικρατέστερου σεναρίου (αρχική πρόταση)

2^ο Στάδιο → Πρόταση

- **Ενότητα 1 – Χωρικές** κατευθύνσεις
- **Ενότητα 2 – Αναλυτικές** ρυθμίσεις – Πρόγραμμα εφαρμογής

από προδιαγραφές ΤΠΣ: ΦΕΚ 3545/Β/2021

A1 Ένταξη στον ευρύτερο χώρο

A2 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία

A3 Χωρική οργάνωση ΔΕ

A4 Πολεοδομική οργάνωση οικιστικών περιοχών και περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων

A5 Κυκλοφοριακή οργάνωση όλων των δικτύων μετακινήσεων των οικιστικών περιοχών

A6 Καταγραφή υφιστάμενων και θεσμοθετημένων χώρων πρασίνου, φυσικών σχηματισμών, περιοχών και υδάτινων διαδρομών

A7 Καταγραφή στοιχείων κλίματος, μικροκλίματος και προβλημάτων που οφείλονται στη κλιματική αλλαγή

A8 Αναγνώριση δικτύου διαχείρισης εκτάκτων αναγκών

Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Διοικητική Ένταξη

Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς

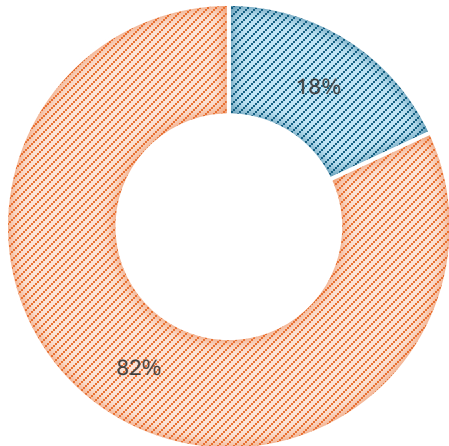
ΕΚΤΑΣΗ

25,05 τ.χλμ

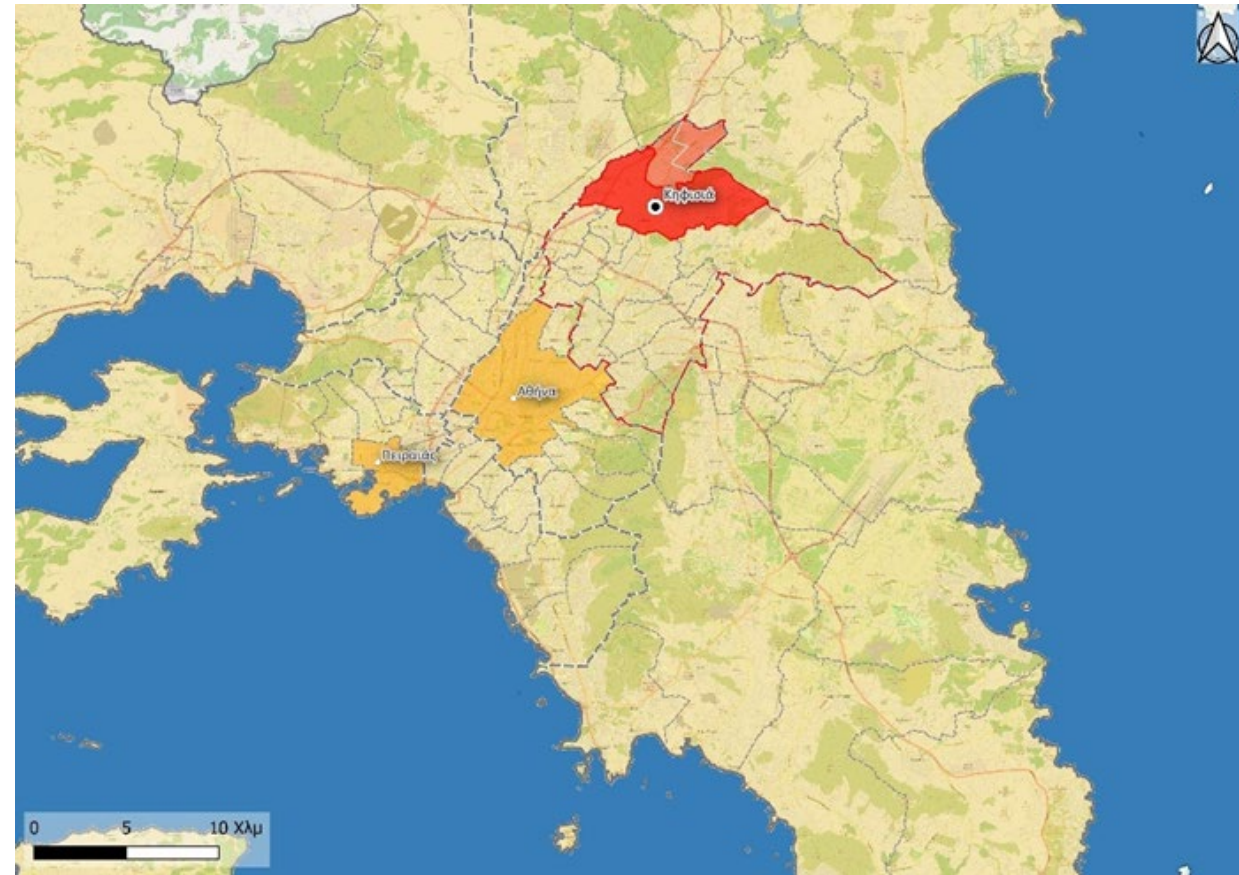
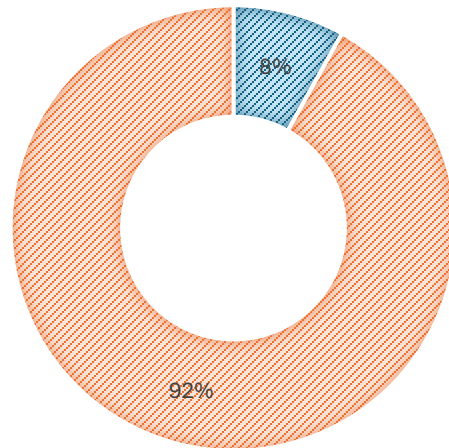
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

48.701 κάτοικοι

- Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς
- Υπόλοιπο ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών



- Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς
- Υπόλοιπο ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών

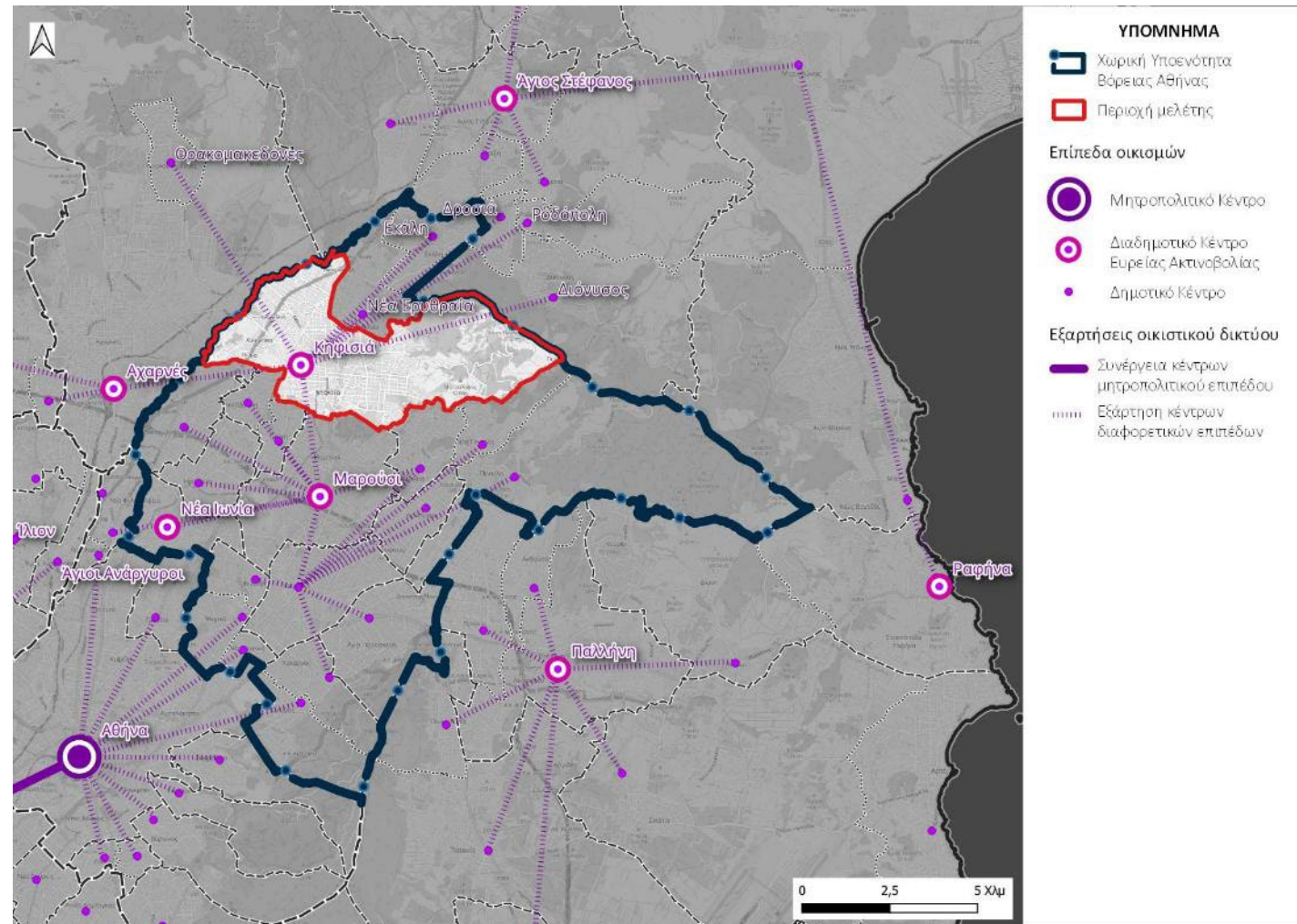


Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Χωροταξική Ένταξη – Ευρύτερη περιοχή

- Περιφέρεια Αττικής
- Χωρική Υποενότητα Βόρειας Αθήνας περιλαμβάνει τους Δήμους Πεντέλης, Κηφισιάς, Μεταμορφώσεως, Πεύκης – Λυκόβρυσης, Αμαρουσίου, Ψυχικού – Φιλοθέης, Χολαργού – Παπάγου, Νέας Ιωνίας, Ηρακλείου, Βριλησίων, Αγ. Παρασκευής και Χαλανδρίου.
- Κηφισιά – Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας λειτουργώντας ως ένα από τα δευτερεύοντα κέντρα ανάπτυξης εντός της Χωρικής Ενότητας Λεκανοπεδίου.

Το ΡΣΑ ενισχύει τη θέση της Κηφισιάς ως πόλου εμπορικής και υπηρεσιακής δραστηριότητας, προσφέροντας ευκαιρίες για ανάπτυξη και εξισορρόπηση των χρήσεων γης. Οι πολεοδομικές ρυθμίσεις προωθούν την εξισορρόπηση των χρήσεων κατοικίας, εμπορίου και υπηρεσιών.



Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Δημογραφικά χαρακτηριστικά

ΔΕ Κηφισιάς



48.701

ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
(2021)

ΔΕ Κηφισιάς



+ 24,35%

Περιφέρεια Αττικής



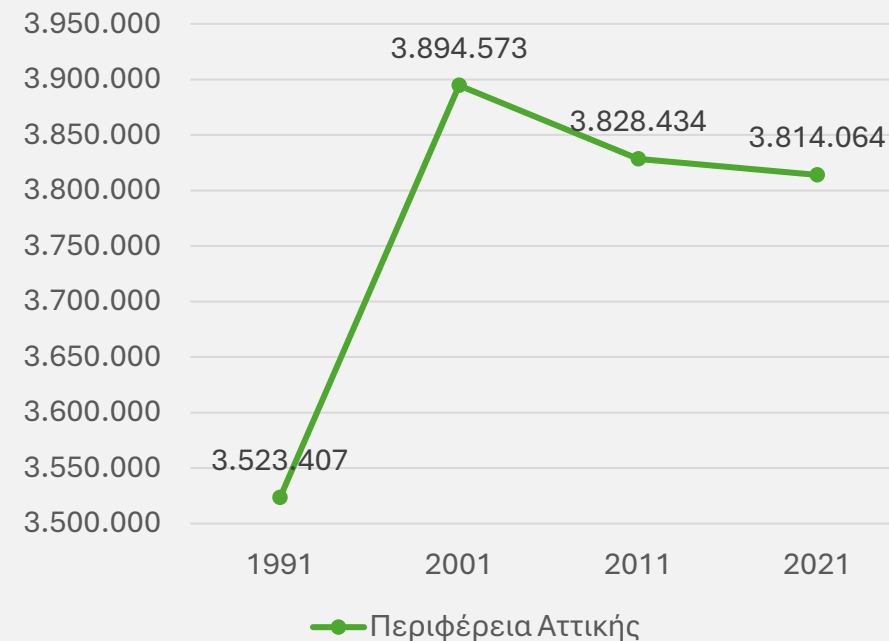
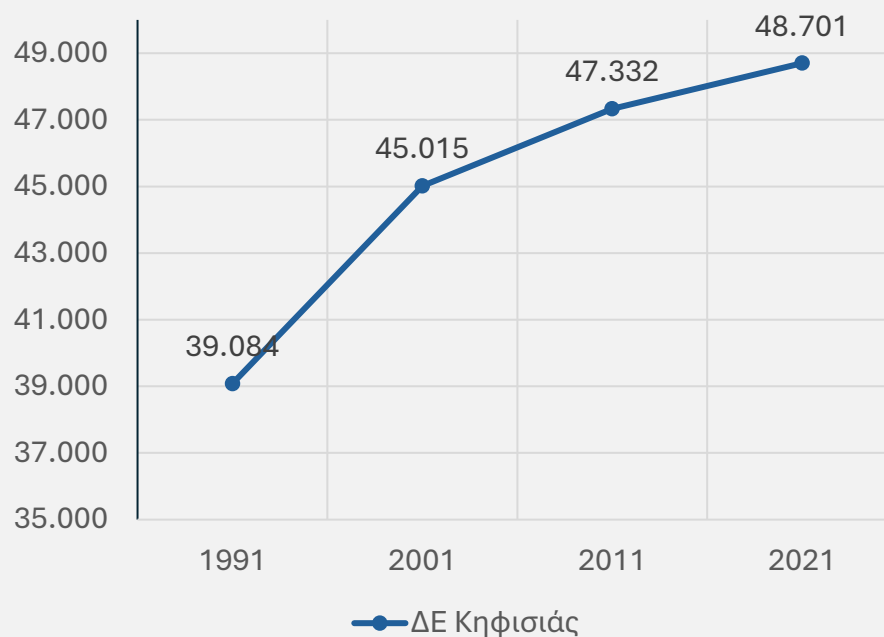
+8,25%

Βασικά Χαρακτηριστικά του πληθυσμού της ΔΕ Κηφισιάς

- **Δείκτης γήρανσης:** 168,3 παρόμοιος με σύνολο χώρας (171,8).
- **Δείκτης εξάρτησης:** 65,69 σημαντικά υψηλότερος από τον αντίστοιχο δείκτη της χώρας (57).
- **Δείκτης αντικατάστασης:** 88,46 καλύτερη τιμή συγκριτικά με το σύνολο της χώρας (77,12).

Ρυθμός Μεταβολής Πλ. Περιοχής Μελέτης 1991-2021: **+24,35%**

Πληθυσμιακή μεταβολή 1991-2021



Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία – Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Μόνιμος Πληθυσμός

48.701

(ΕΛΣΤΑΤ, 2021)

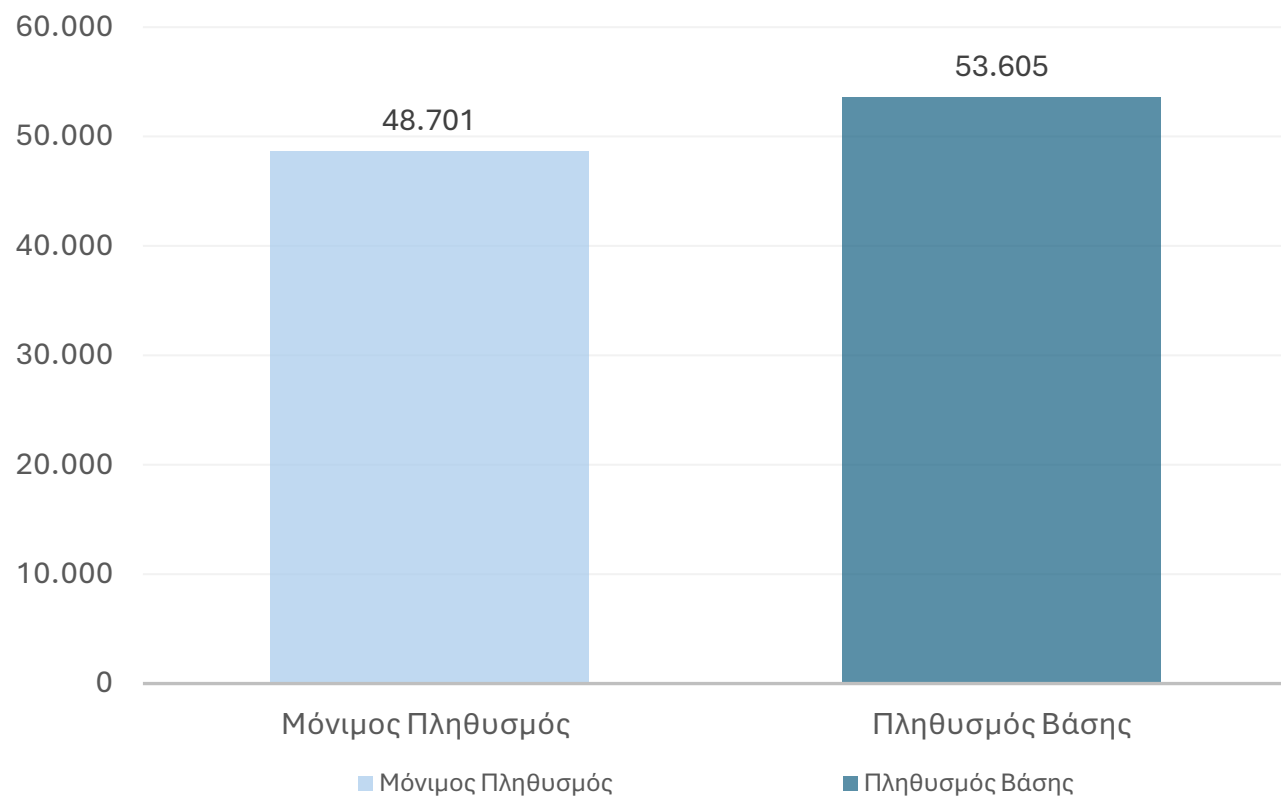
Πληθυσμός Βάσης

53.605*

Βάσει μεθοδολογίας της ΥΑ ΠΠ (ΦΕΚ 200/Δ/2024)

*: ενεργειακές καταναλώσεις ετών 2020, 2021, 2022, 2023 & 2024
(μέση τιμή)

ΔΕ Κηφισιάς



Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία – Πυκνότητα κατοίκησης

ΔΕ Κηφισιάς



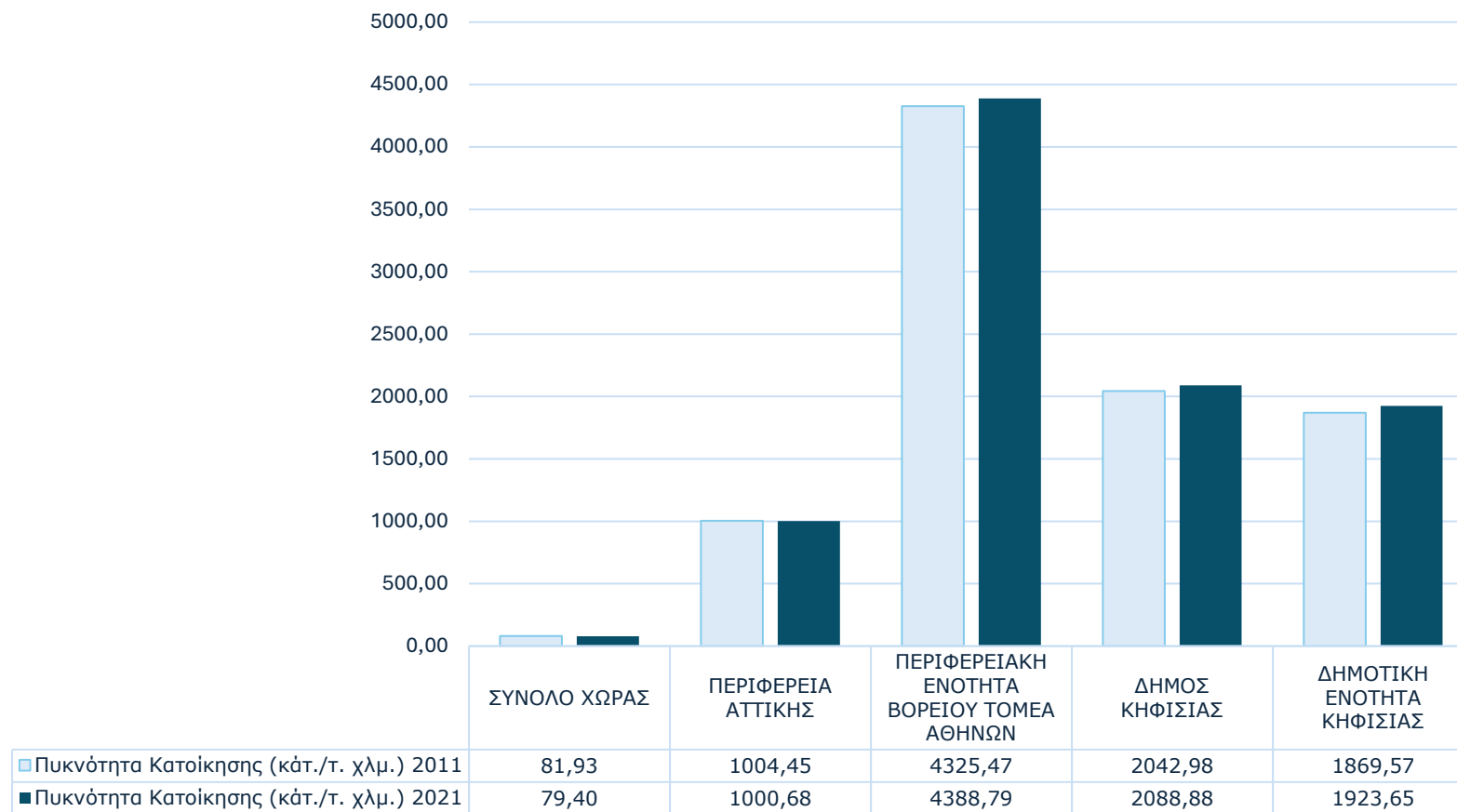
1.924 κάτοικοι ανά τ.χλμ

**Π.Ε. Βορείου Τομέα
Αθηνών**



4.389 κάτοικοι ανά τ.χλμ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΙΜΩΝ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ



Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία



1^{ης} γενής Τομέας

- Εξαιρετικά περιορισμένη συμμετοχή στη διάρθρωση της τοπικής παραγωγής.



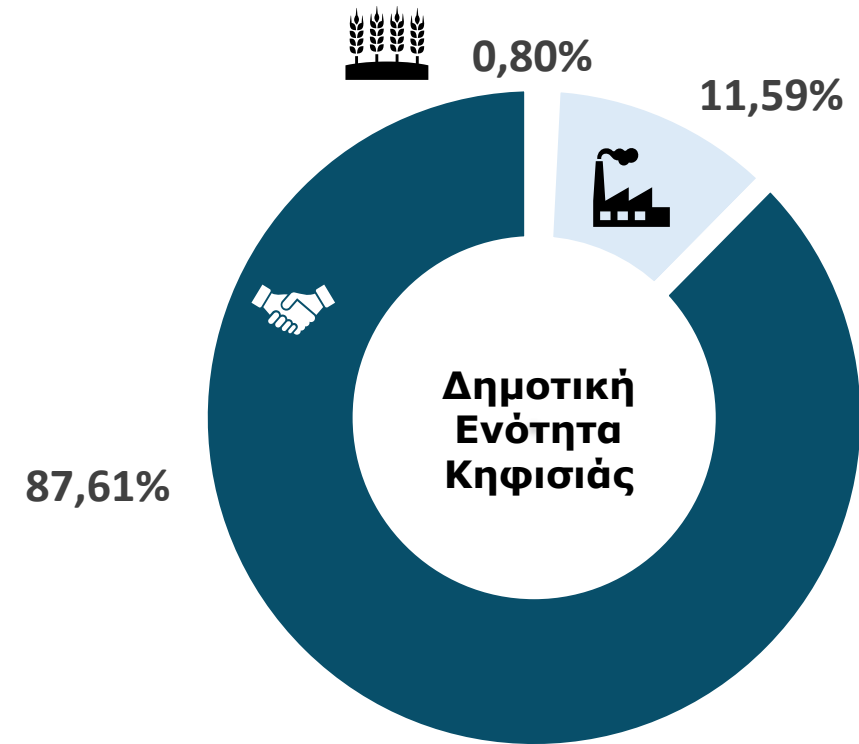
2^{ης} γενής Τομέας

- Μερική παρουσία στην παραγωγική βάση
- Κυρίαρχες δραστηριότητες: μεταποίηση, κατασκευές και παροχή ενέργειας



3^{ης} γενής Τομέας

- Αποτελεί το κυρίαρχο τομέα παραγωγής, καθώς το μεγαλύτερο τμήμα του οικονομικά ενεργού πληθυσμού απασχολείται στον τριτογενή τομέα



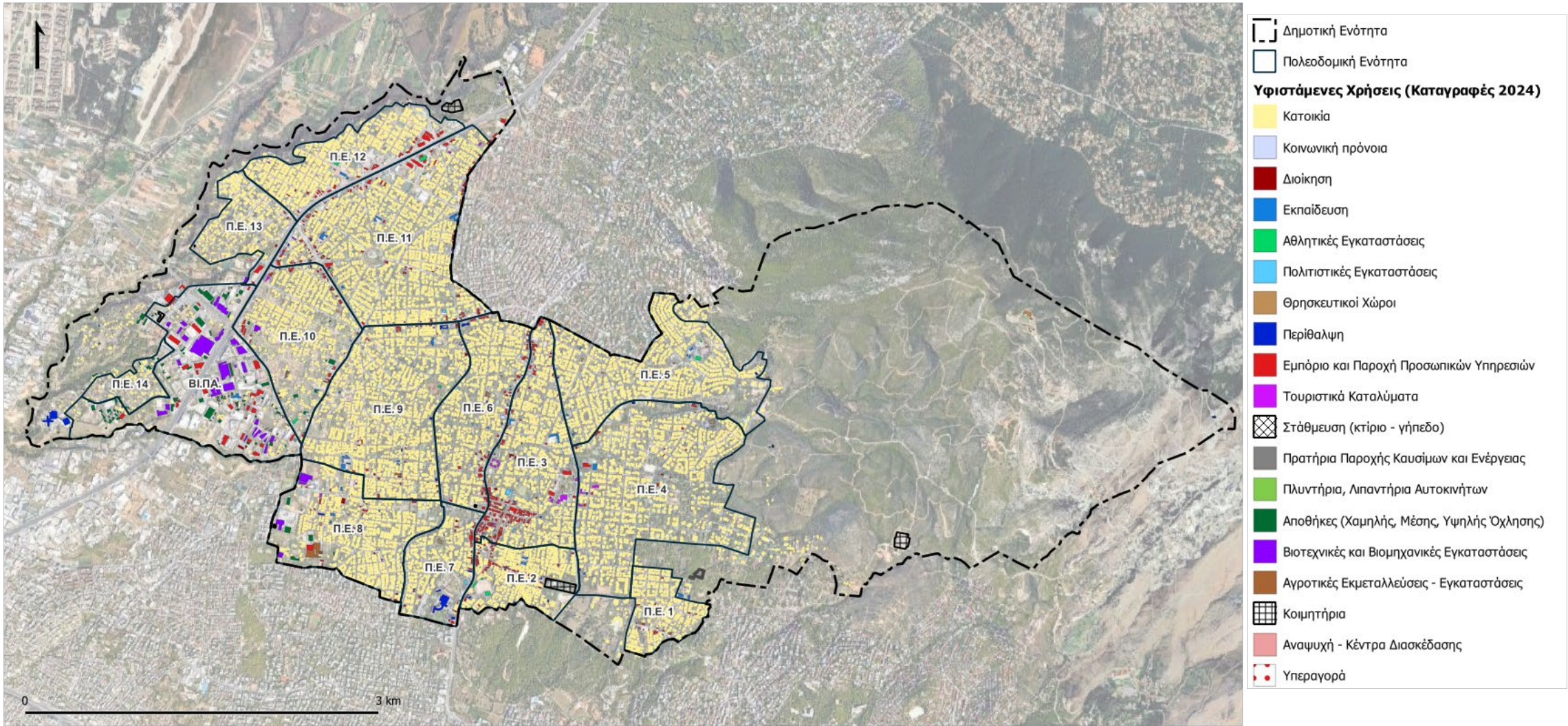
Απασχολούμενοι ανά τομέα

Οικονομικά Χαρακτηριστικά

- Υψηλό μέσο δηλωθέν οικογενειακό εισόδημα (Η Κηφισιά συγκεντρώνει το 17,4% του συνολικού δηλωθέντος εισοδήματος του Βόρειου Τομέα Αθηνών).
- Σταθερά χαμηλό ποσοστό ανεργίας (9%), κάτω από τον εθνικό μέσο όρο.
- Υψηλή συμμετοχή πτυχιούχων/ατόμων ανώτατης εκπαίδευσης στην αγορά εργασίας (65,2%).
- Ισχυρή παρουσία στους κλάδους λιανικού εμπορίου, επαγγελματικών-επιστημονικών υπηρεσιών, real estate και εστίασης.
- Αυξημένο ποσοστό οικονομικά μη ενεργών (57%).

Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Υφιστάμενες χρήσεις γης



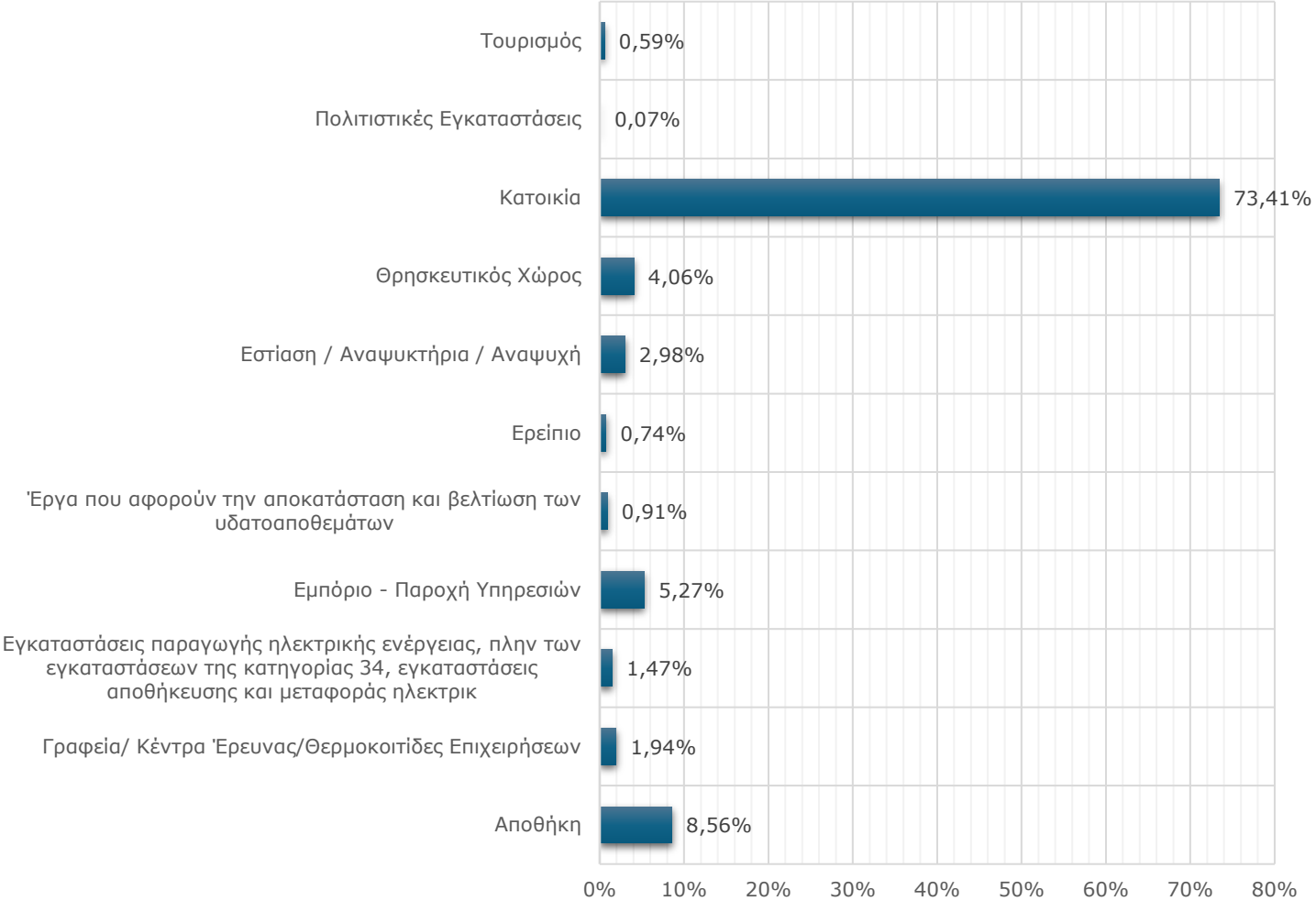
Πηγή: Καταγραφή Ομάδας μελέτης, 2024

Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων (εκτός σχεδίου)

- Κατοικία 73,41%
- Αποθηκευτικοί χώροι 8,56%
- Εμπόριο και παροχή υπηρεσιών 5,27%
- Θρησκευτικοί χώροι 4,06%
- Εστίαση, αναψυκτήρια & χώροι αναψυχής 2,98%
- Γραφεία 1,94%
- Εγκ. παραγωγής, μεταφοράς και αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας 1,47%

Κυρίαρχη χρήση κτιρίων στην εκτός σχεδίου η κατοικία, με περιορισμένες αλλά ποικίλες δευτερεύουσες λειτουργίες αποθήκευσης, εμπορίου, θρησκευτικών χώρων και αναψυχής.



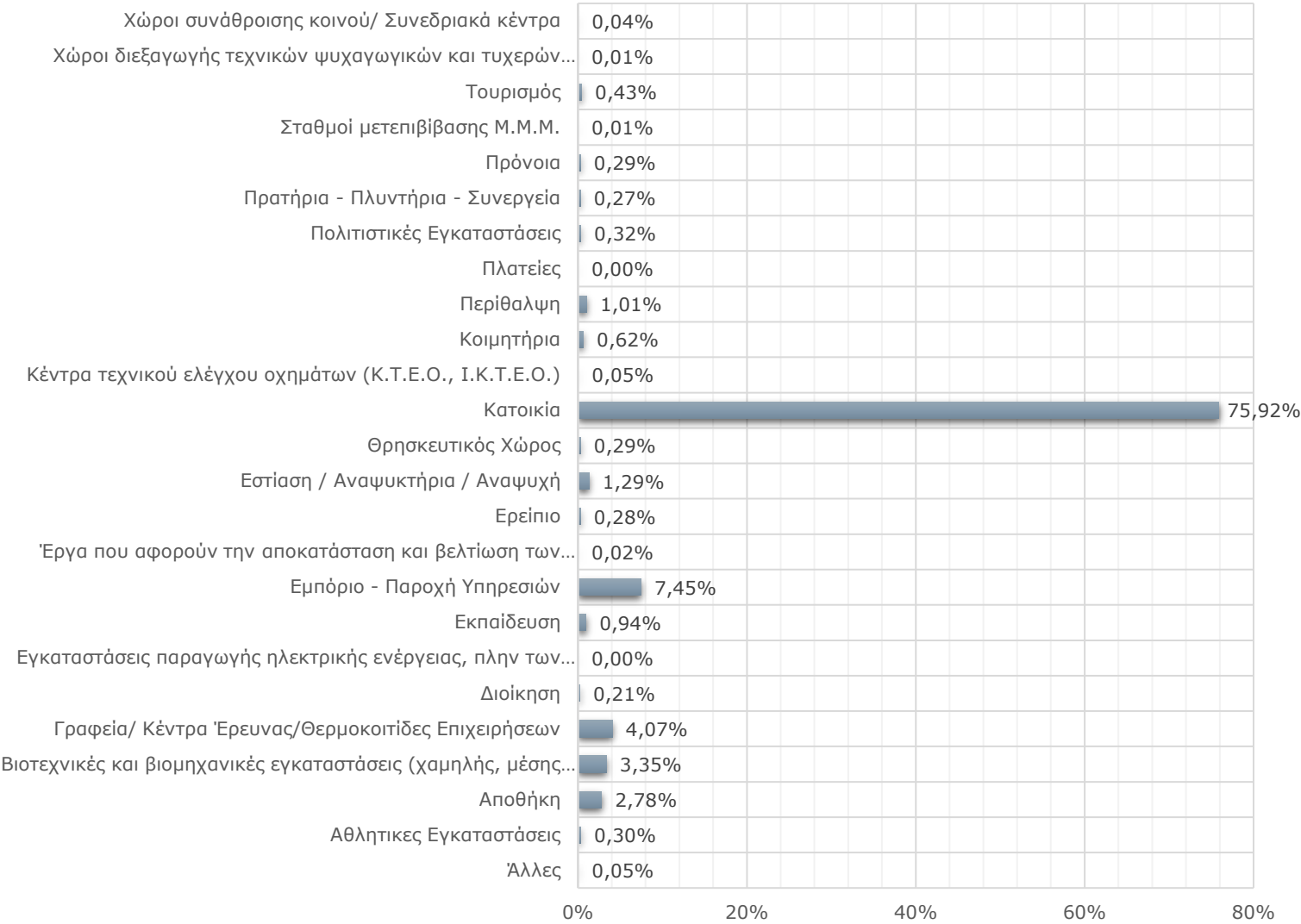
Πηγή: Καταγραφή Ομάδας μελέτης, 2024

Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων (εντός σχεδίου)

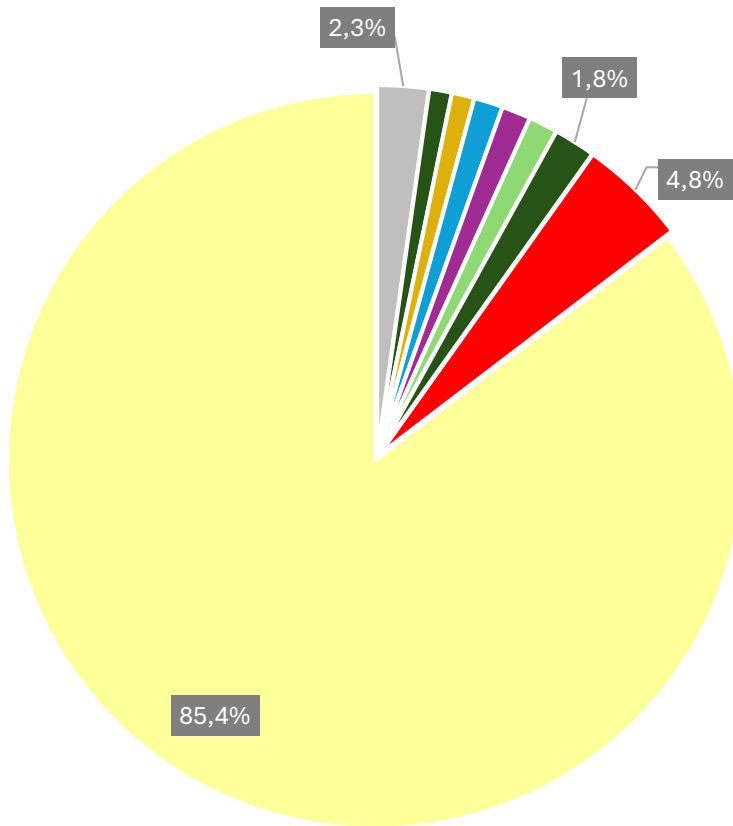
Κατοικία	75,92%
Εμπόριο & παροχή υπηρεσιών	7,45%
Επαγγελματικοί χώροι (γραφεία, θερμοκοιτίδες)	4,07%
Βιοτεχνικές/βιομηχανικές εγκαταστάσεις	3,35%
Αποθήκες	2,78%
Περιθαλψη	1,01%
Εκπαίδευση	0,94%
Τουρισμός	0,43%

Η εντός σχεδίου χρήση κτιρίων κυρίως οικιστική, με περιορισμένες λοιπές δραστηριότητες.

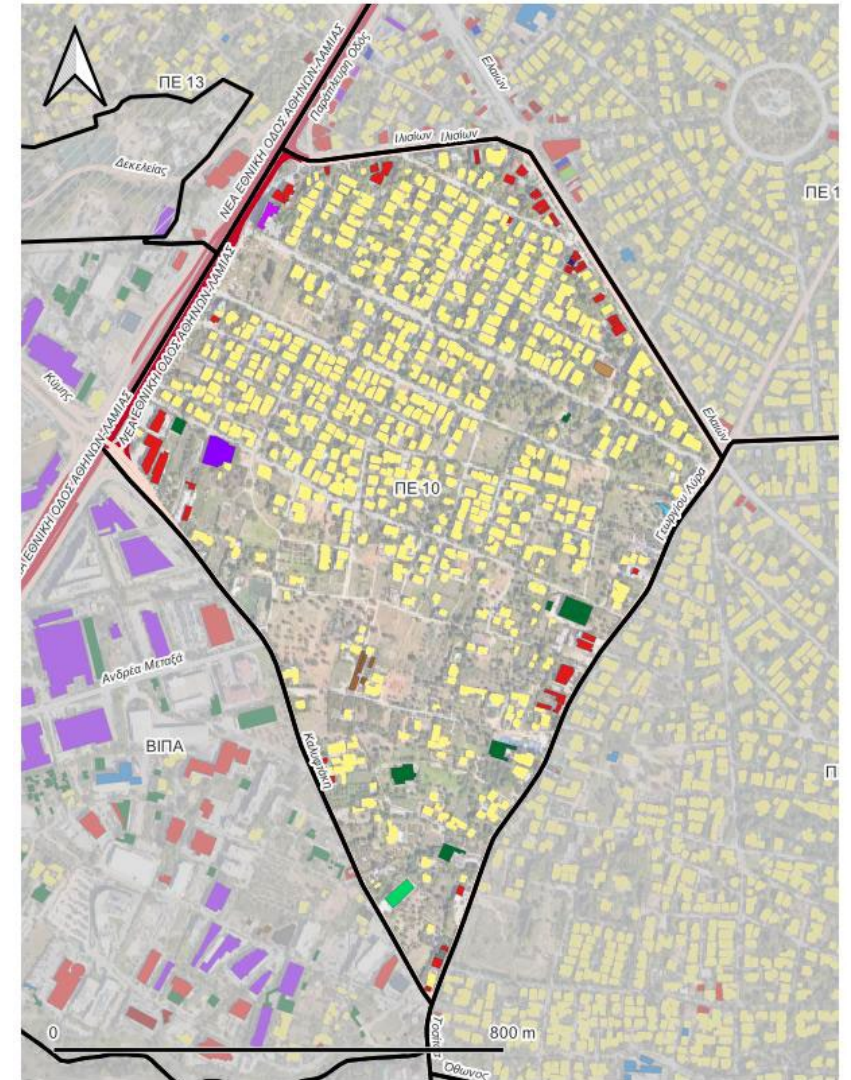


Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων (εντός σχεδίου – ΠΕ10)

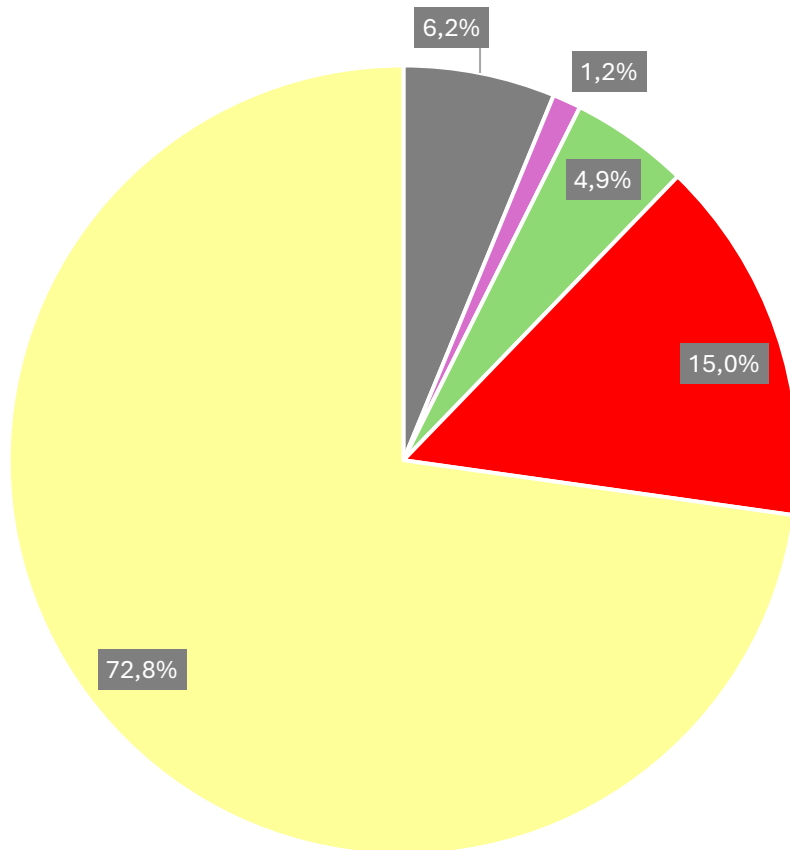


- Λοιπές Χρήσεις
- Αποθήκες (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
- Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Εμπορικά καταστήματα
- Εστίαση
- Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Κατοικία

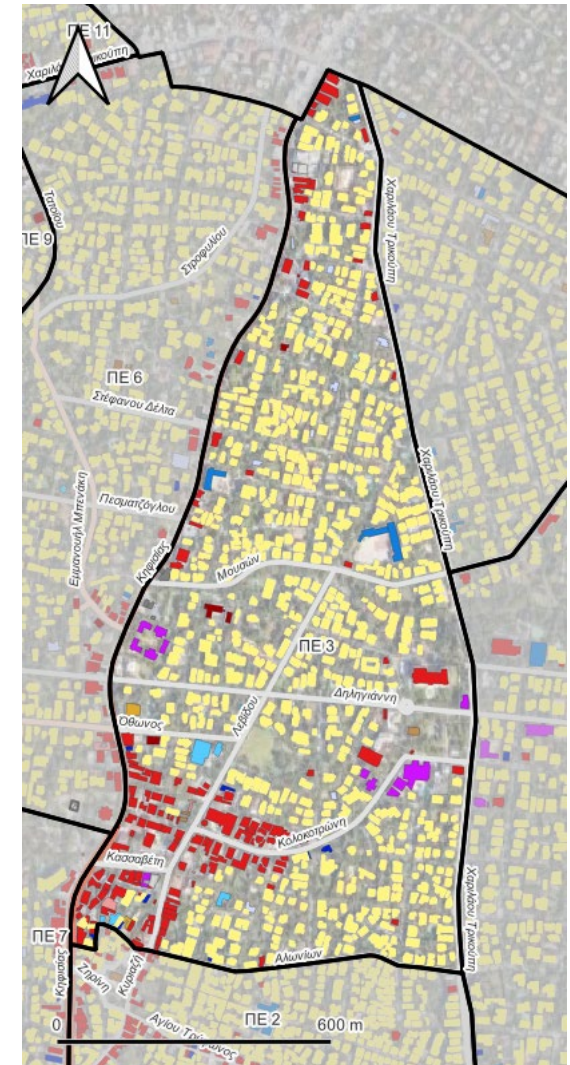


Ανάλυση χωρικών δεδομένων

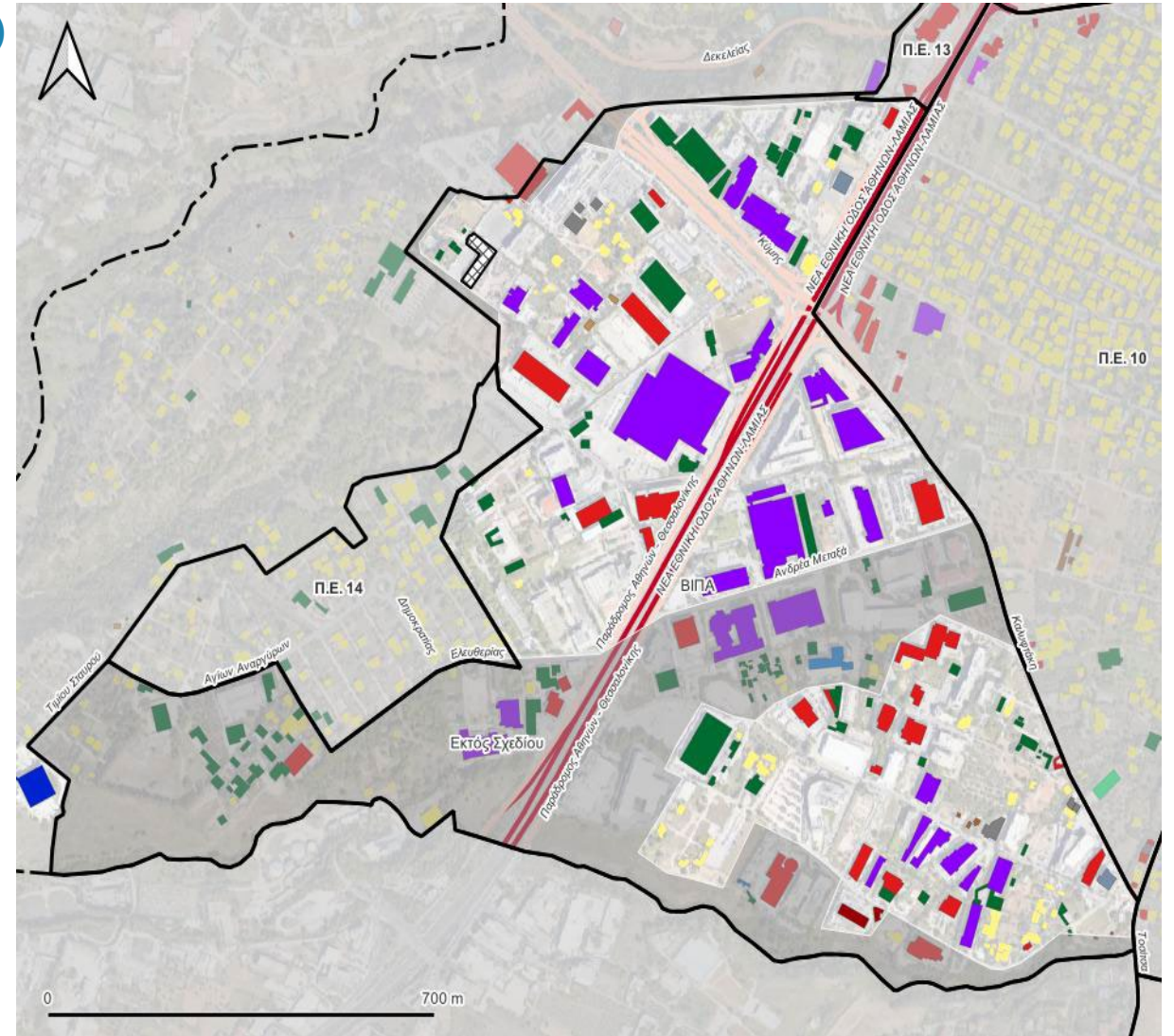
Υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων (εντός σχεδίου – ΠΕ 3)



- Λοιπές Χρήσεις
- Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014)
- Εστίαση
- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Κατοικία

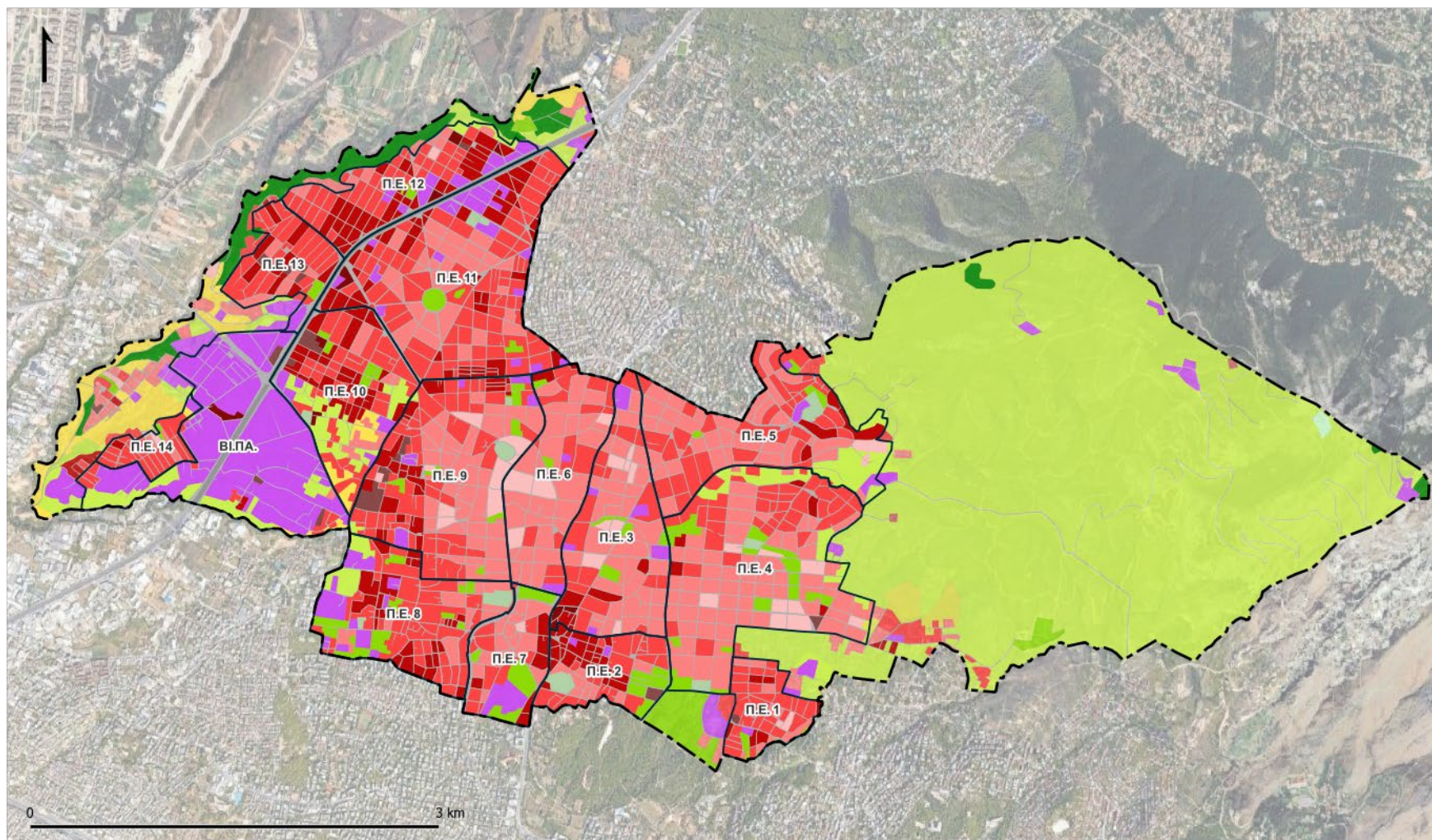


Υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων (εντός σχεδίου – ΒΙΠΑ)



Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Υφιστάμενες χρήσεις γης



Πηγή: Urban Atlas, 2018

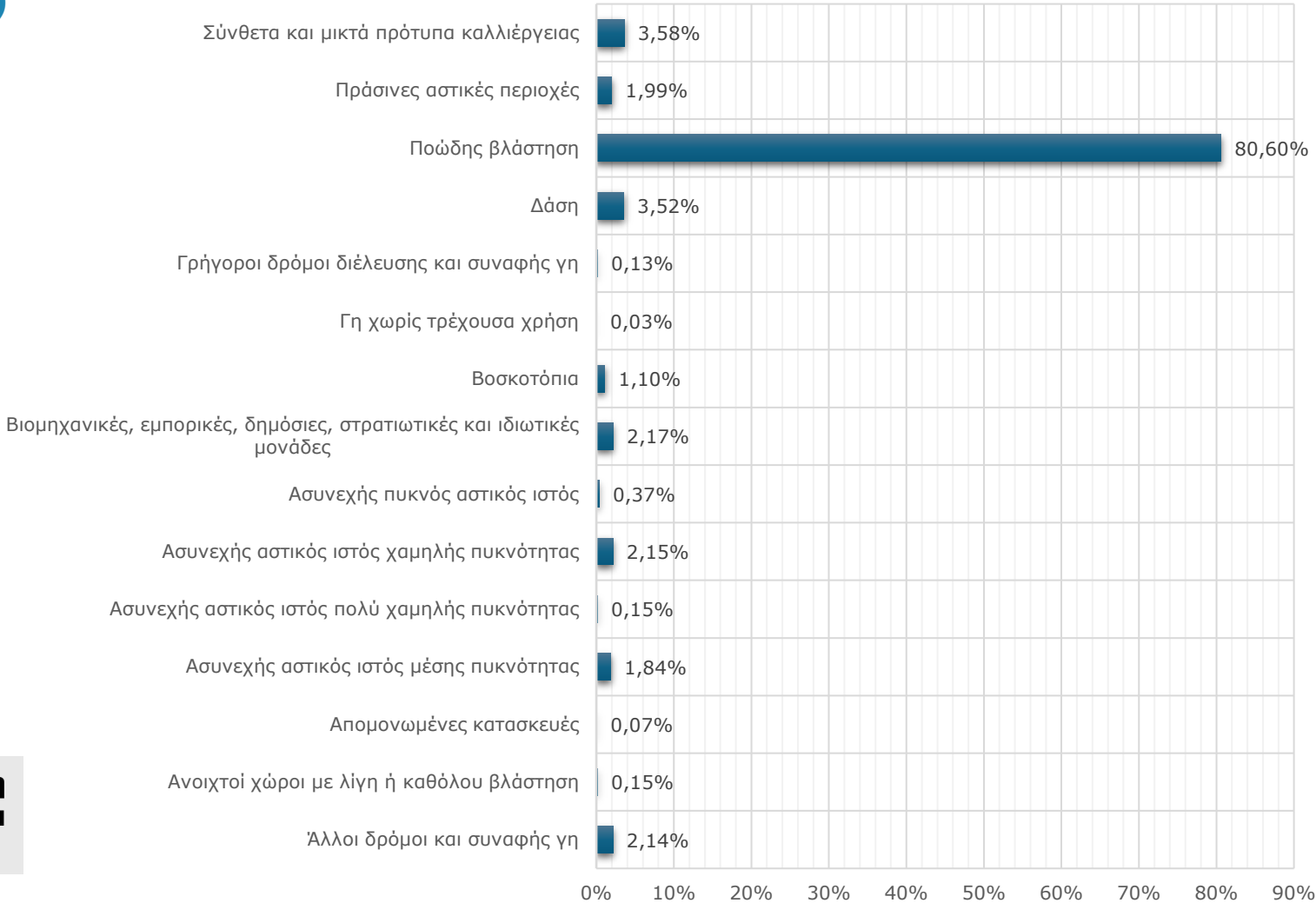
Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Υφιστάμενες χρήσεις γης (εκτός σχεδίου)

Σύμφωνα με τα δεδομένα του προγράμματος Urban Atlas (2018) για τον εξωαστικό χώρο της ΔΕ Κηφισιάς:

- Ποώδης βλάστηση 80,6%
- Μικτές καλλιέργειες 3,58%
- Δάση 3,52%
- Εγκαταστάσεις (βιομηχανικές, δημόσιες κ.λπ.) 2,17%
- Ασυνεχής χαμηλής πυκνότητας δόμηση 2,15%
- Πολύ χαμηλής πυκνότητας δόμηση 0,15%

Στην περιοχή κυριαρχεί η ποώδης βλάστηση, ενώ η δόμηση και οι ανθρωπογενείς χρήσεις είναι ιδιαίτερα περιορισμένες.

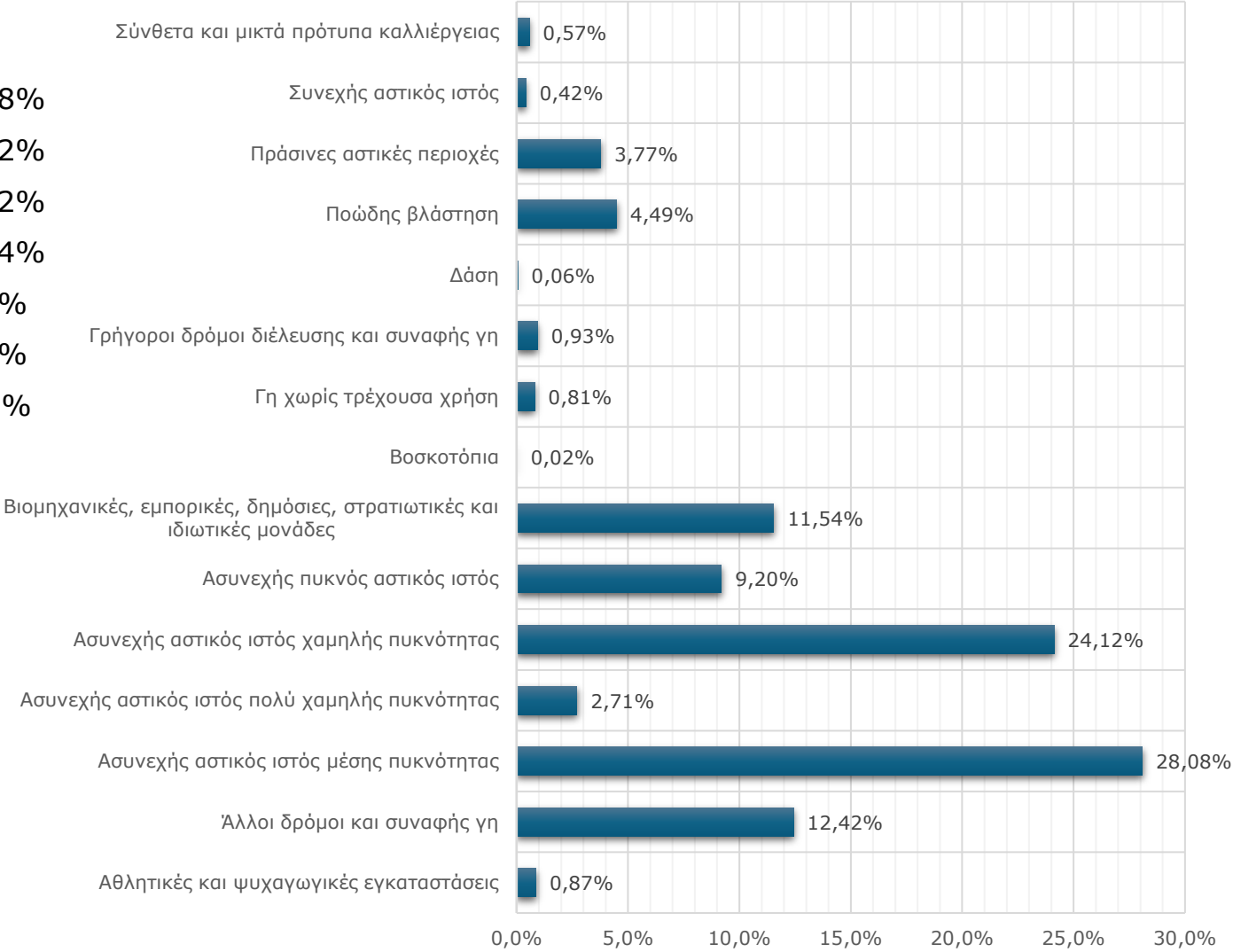


Πηγή: Urban Atlas, 2018

Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Υφιστάμενες χρήσεις γης (εντός σχεδίου)

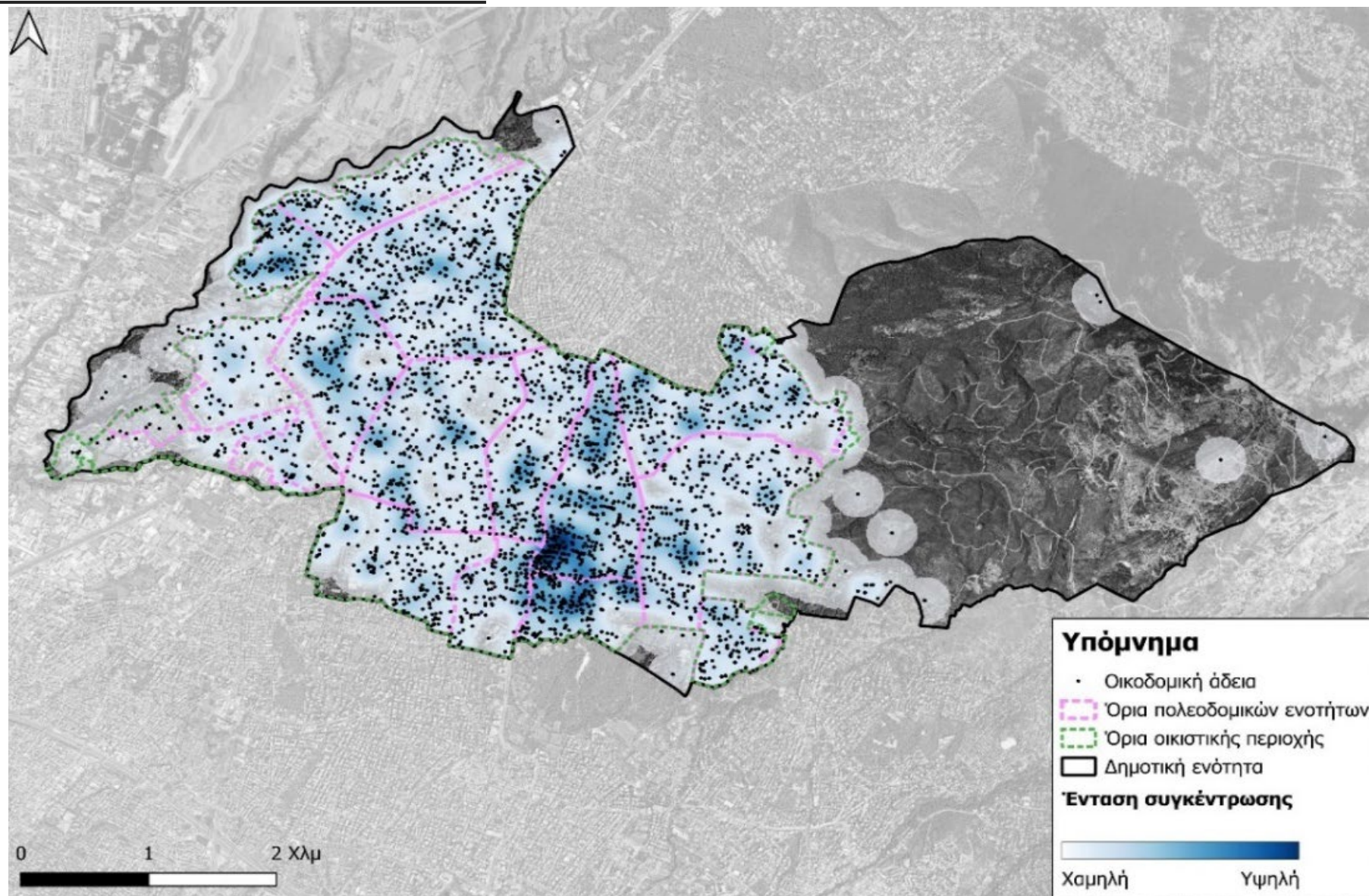
- Ασυνεχής αστικός ιστός μέσης πυκνότητας 28,08%
- Ασυνεχής αστικός ιστός χαμηλής πυκνότητας 24,12%
- Λοιποί δρόμοι και συναφής γη 12,42%
- Βιομηχανικές, εμπορικές και δημόσιες μονάδες 11,54%
- Ποώδης βλάστηση 4,49%
- Πράσινες αστικές περιοχές 3,77%
- Δασικές και αγροτικές εκτάσεις (π.χ. βοσκοτόπια, σύνθετες καλλιέργειες) <1%



Η κατανομή δείχνει κυριαρχία ημιαστικών/αραιών οικιστικών χρήσεων, με περιορισμένο φυσικό και αγροτικό χώρο.

Πηγή: Urban Atlas, 2018

Νέες Οικοδομικές Άδειες



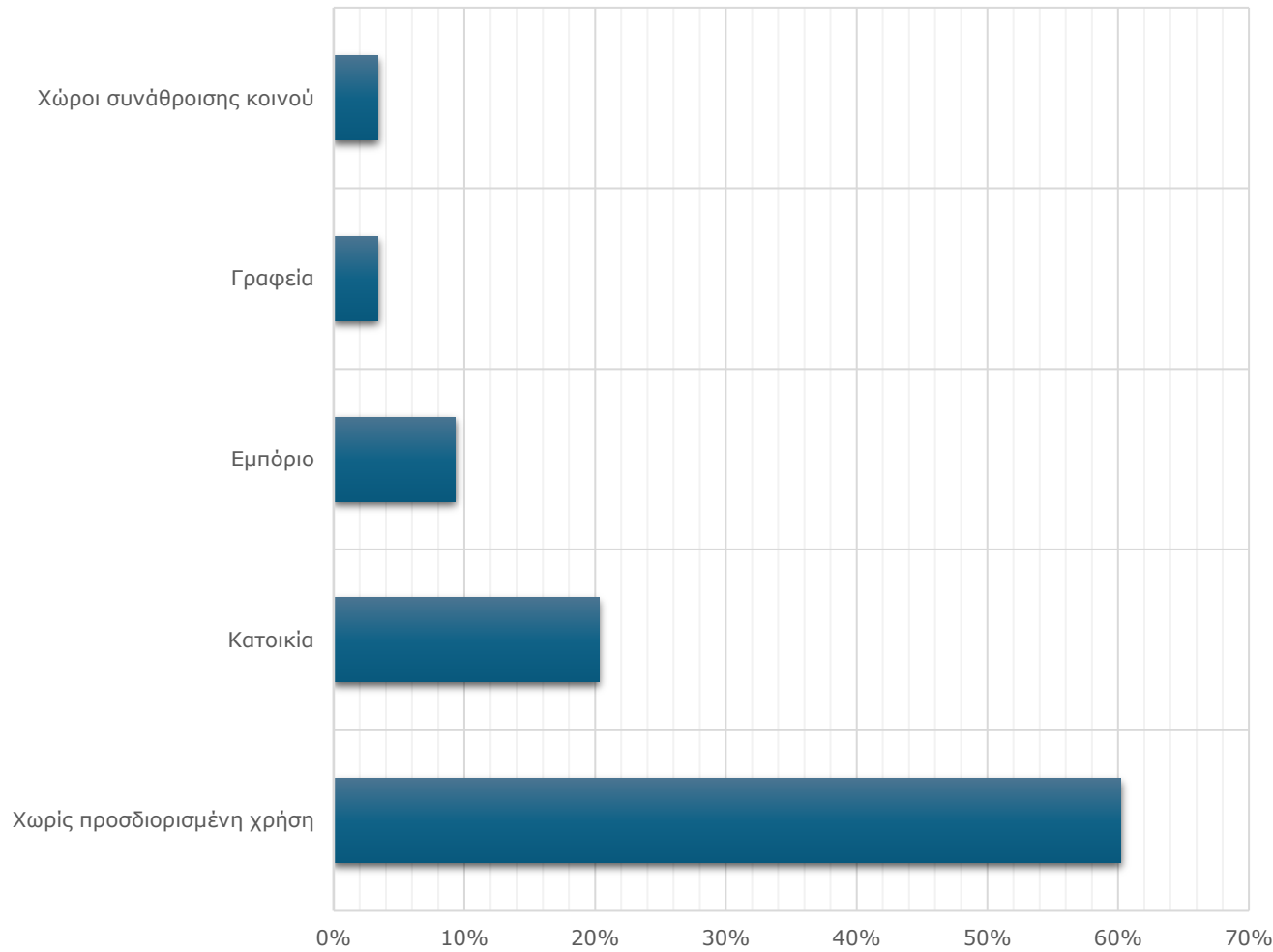
Νέες Οικοδομικές Άδειες

Εκτός σχεδίου

Οι νέες οικοδομικές άδειες στη ΔΕ Κηφισιάς, εκτός οικιστικής περιοχής, κατανέμονται ανά χρήση ως εξής:

- Χωρίς προσδιορισμένη χρήση 60,2%
- Κατοικίες 20,3%
- Εμπόριο 9,3%
- Γραφεία 3,4%
- Χώροι συνάθροισης κοινού 3,4%

Η πλειονότητα των νέων οικοδομικών αδειών στη ΔΕ Κηφισιάς (εκτός οικιστικής περιοχής) αφορά αδόμητα ή μη καθορισμένα έργα, ενώ οι υπόλοιπες επικεντρώνονται κυρίως σε κατοικίες και εμπορικές χρήσεις.



Νέες Οικοδομικές Άδειες

Εντός σχεδίου

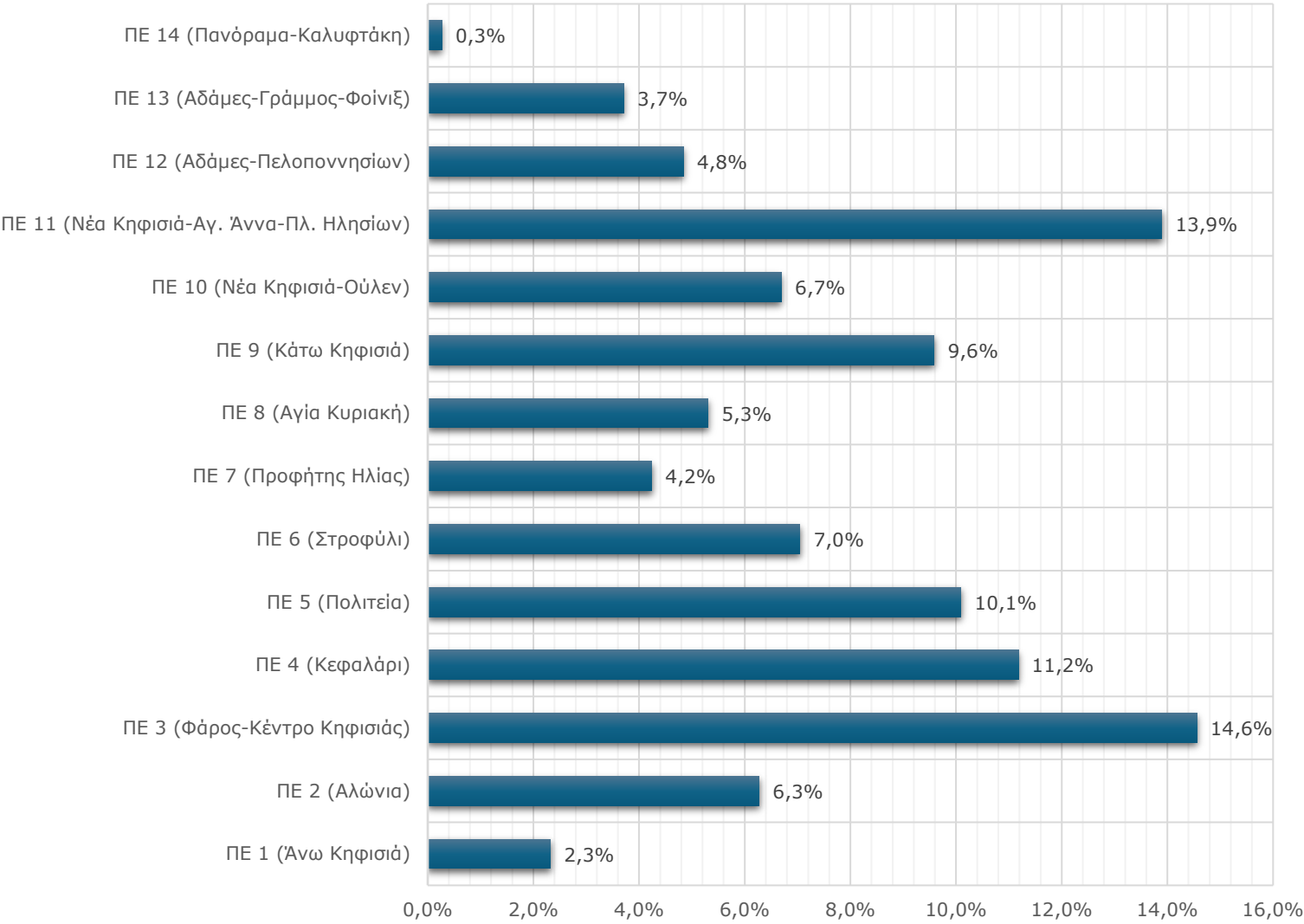
Οι **περισσότερες** νέες οικοδομικές άδειες στη ΔΕ Κηφισιάς εκδόθηκαν στις

ΠΕ Φάρου–Κέντρου (14,6%) και

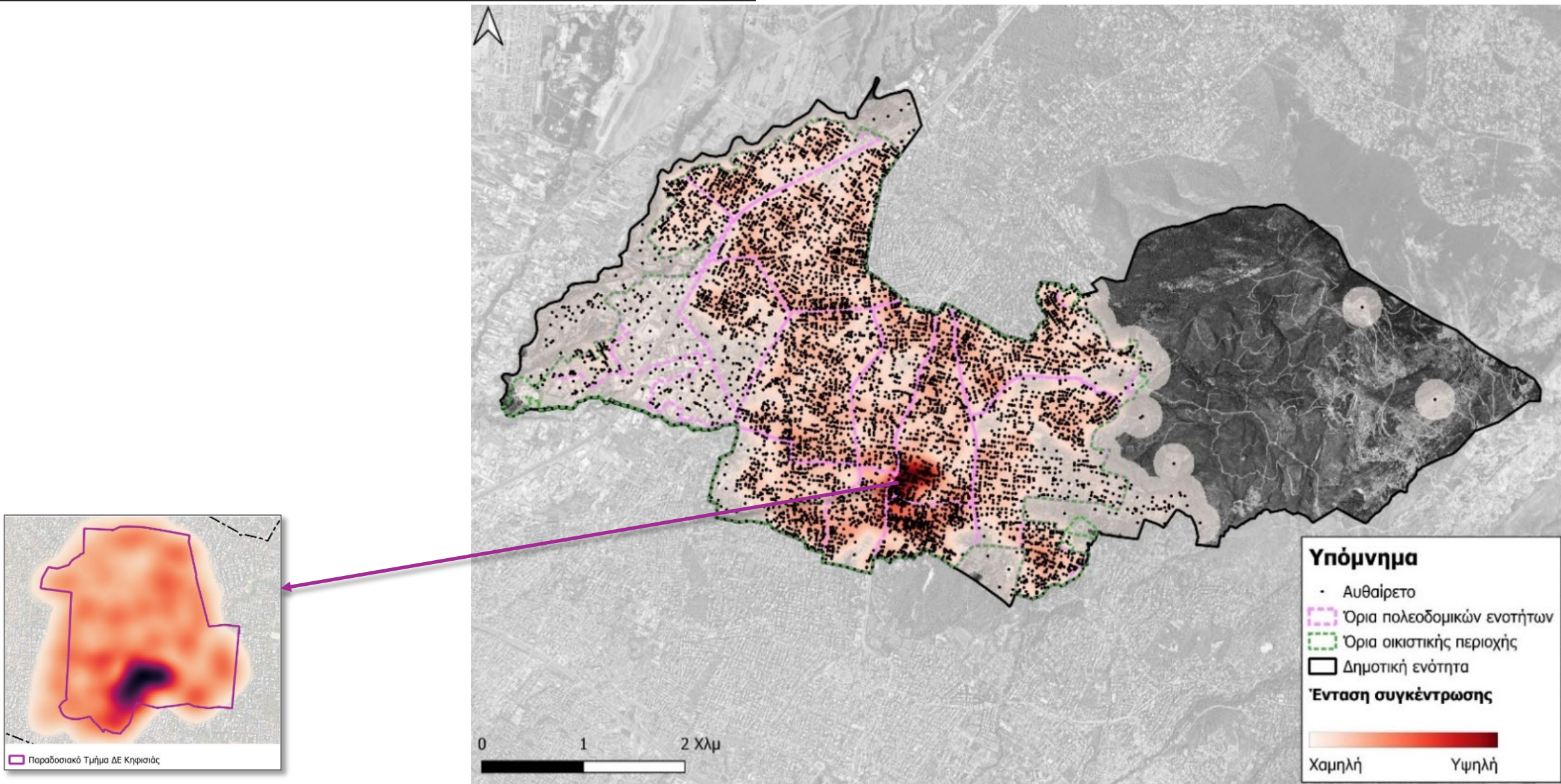
Νέας Κηφισιάς–Αγ. Άννας–Πλ. Ιλισίων (13,9%),

ενώ ακολουθούν το Κεφαλάρι, η Πολιτεία και η Κάτω Κηφισιά.

Οι **λιγότερες** νέες οικοδομικές άδειες καταγράφονται στο **Πανόραμα–Καλυφτάκη**, την **Άνω Κηφισιά** και τις **Αδάμες**.



Άτυπες συγκεντρώσεις και αυθαίρετη δόμηση

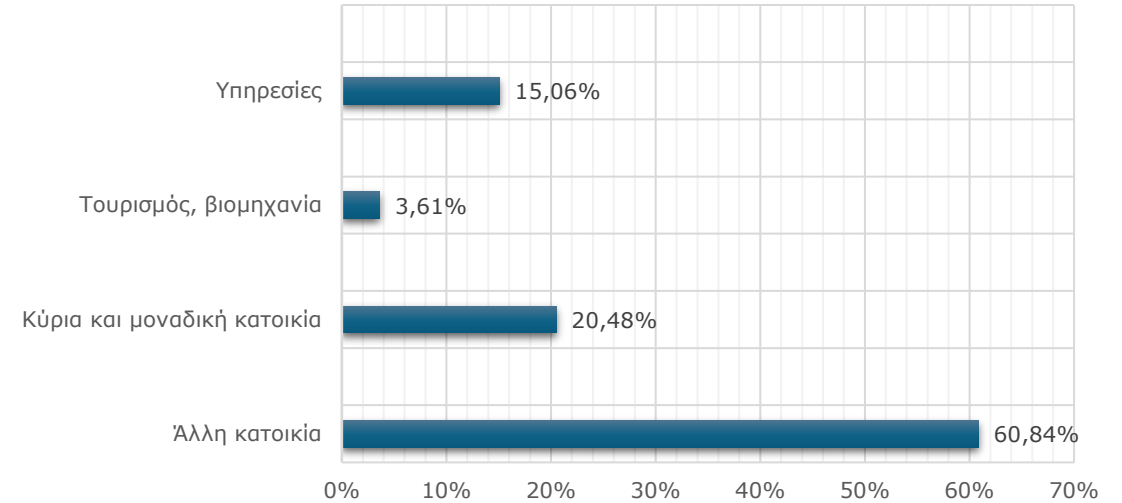


Άτυπες συγκεντρώσεις και αυθαίρετη δόμηση

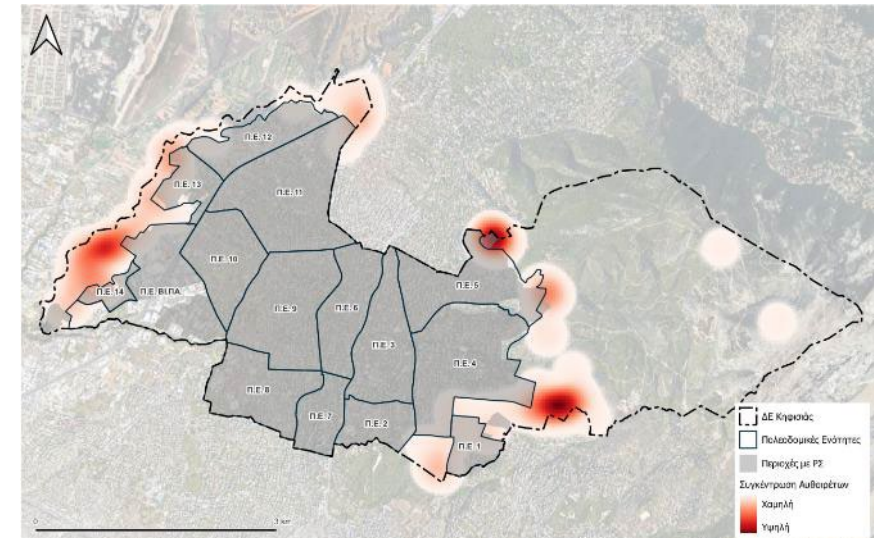
Εκτός σχεδίου

Η ανάλυση των στοιχείων δείχνει ότι η πλειονότητα των αυθαιρέτων κατασκευών στη ΔΕ Κηφισιάς αφορά:

- **Άλλη κατοικία** 60,84%
- **Κατοικία** 20,48%
- **Υπηρεσίες** 15,06%
- **Τουρισμός – Βιομηχανία** 3,61%

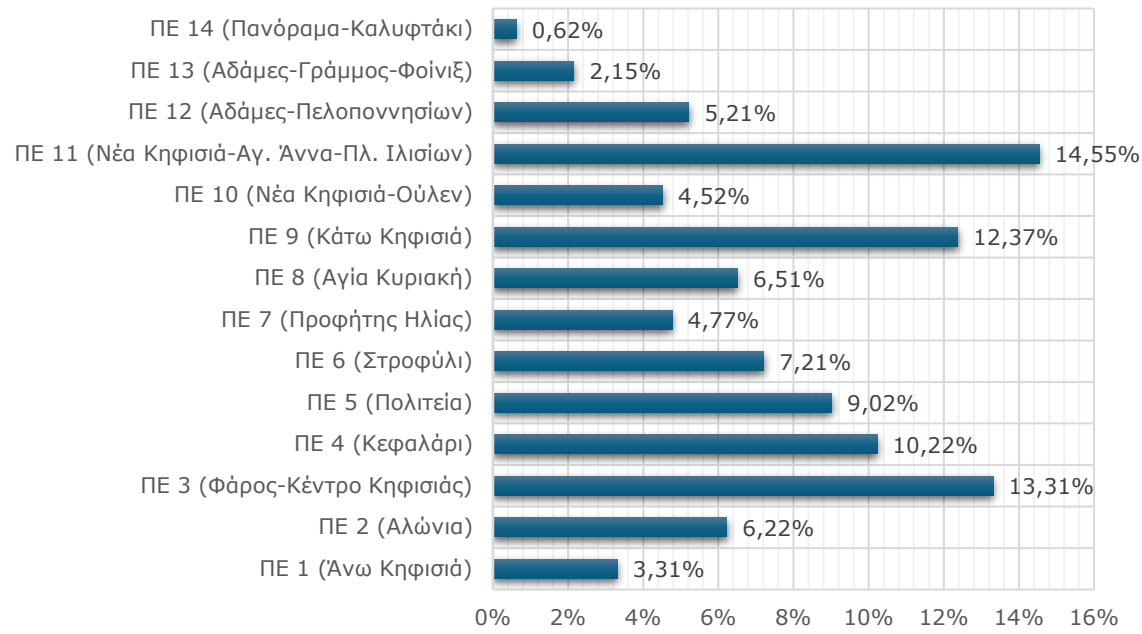


Η κατανομή αυτή υποδηλώνει έντονη ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα με κυρίαρχη χρήση την κατοικία, σε διάφορες μορφές.

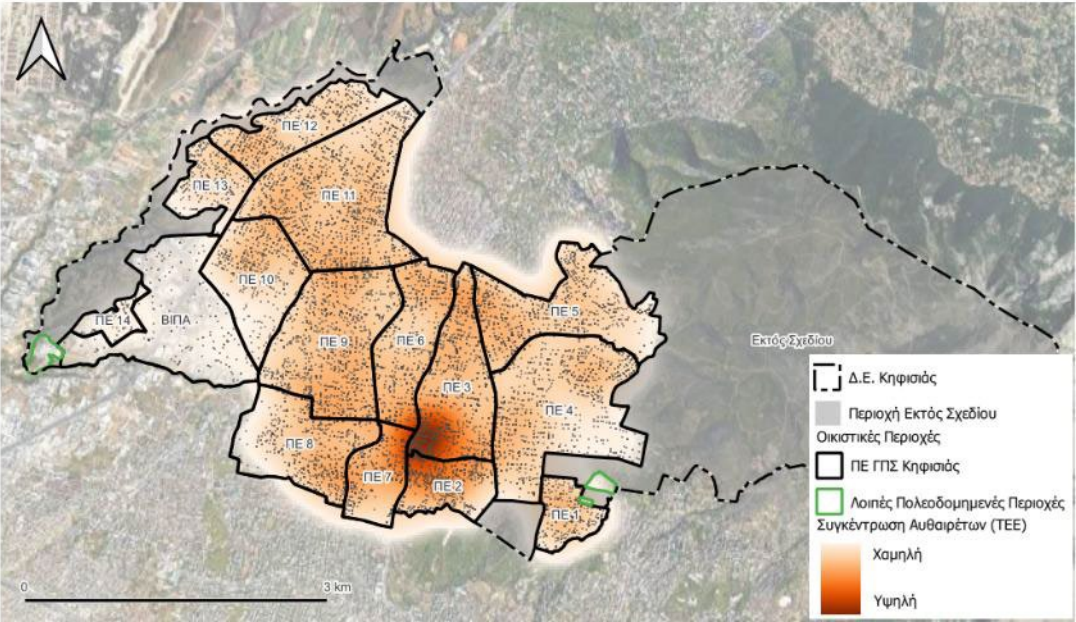


Άτυπες συγκεντρώσεις και αυθαίρετη δόμηση

Εντός σχεδίου



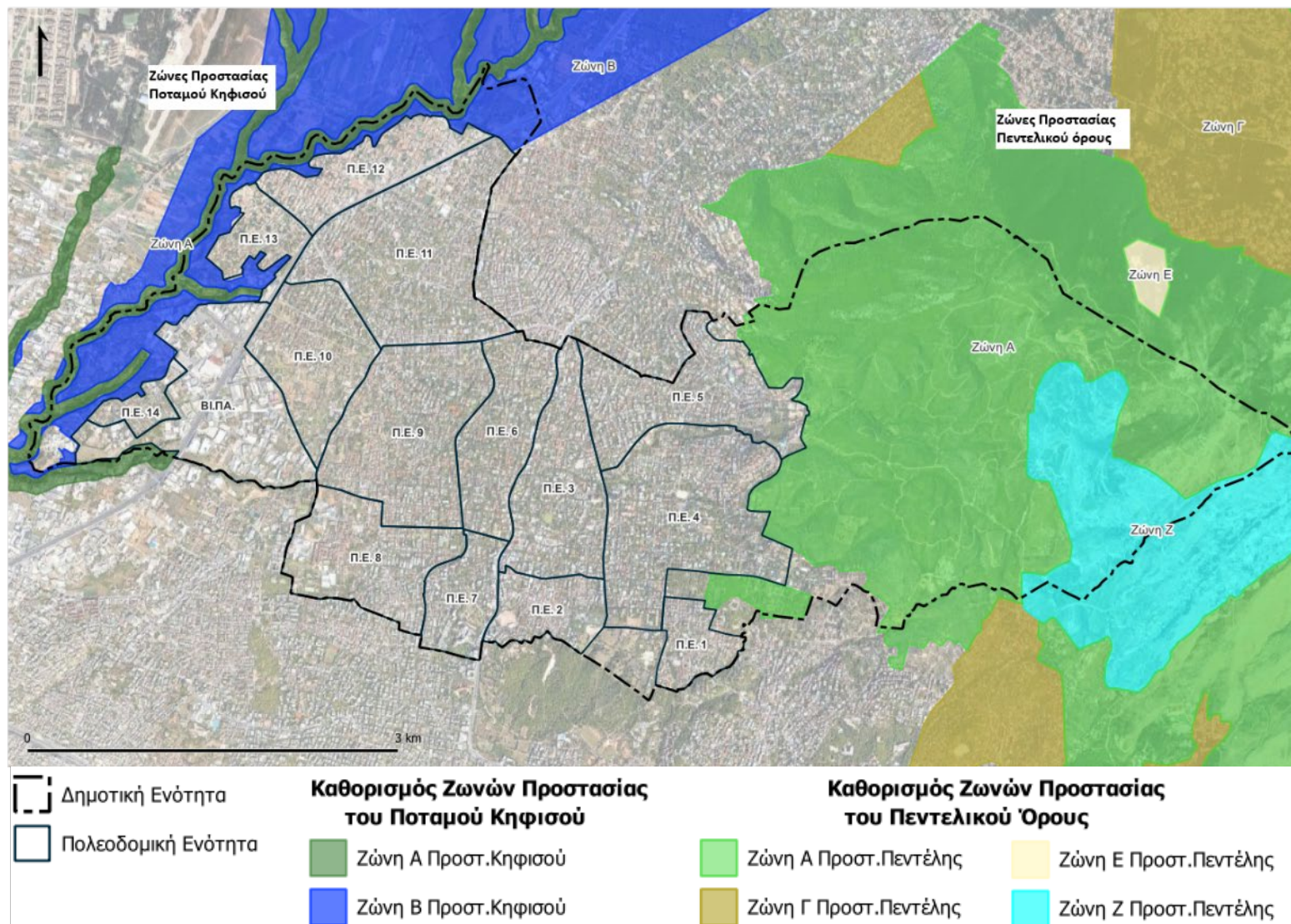
- Οι **περισσότερες** δηλώσεις αυθαίρετων κατασκευών στη ΔΕ Κηφισιάς εντοπίζονται στις ΠΕ Νέας **Κηφισιάς– Αγ. Άννας – Πλ. Ιλισίων (14,55%)**, **Φάρου – Κέντρου (13,31%)** και **Κάτω Κηφισιάς (12,37%)**, ενώ ακολουθούν το Κεφαλάρι, το Στροφύλι, η Αγ. Κυριακή και τα Αλώνια.
- Οι **λιγότερες** δηλώσεις καταγράφονται σε Άνω Κηφισιά, **Αδάμες–Γράμμο–Φοίνικα** και **Πανόραμα–Καλυφτάκη**.



Από την ανάλυση των αυθαίρετων κατασκευών στη ΔΕ Κηφισιάς προκύπτει η ακόλουθη κατανομή χρήσεων:

- **Άλλη κατοικία** 75,52%
- **Υπηρεσίες** 12,46%
- **Κατοικία** 10,84%
- **Τουρισμός** 1,14%
- **Μεταποίηση πρωτογενούς τομέα** 0,04%

Χωρικές Ρυθμίσεις στον Εξωαστικό Χώρο



Διατάγματα Προστασίας

**Ζώνες Προστασίας π. Κηφισού
(632/Δ/1994, 796/Δ/1994,
499/Δ/1998)**

Ζώνη Α: Περιβαλλοντικής αγωγής, υπαίθριας αναψυχής & γεωργικής χρήσης
Ζώνη Β: Γεωργικής χρήσης, κατοικίας & δραστηριοτήτων αναψυχής, πολιτισμού, περιβαλλοντικής αγωγής και αθλητισμού

▪ **Ζώνες Προστασίας όρους Πεντέλης
(755/Δ/1988)**

Ζώνη Α: Αναψυχής, αθλητισμού και γεωργίας

Ζώνη Ζ: Πολιτιστικές εκδηλώσεις και αθλητισμό

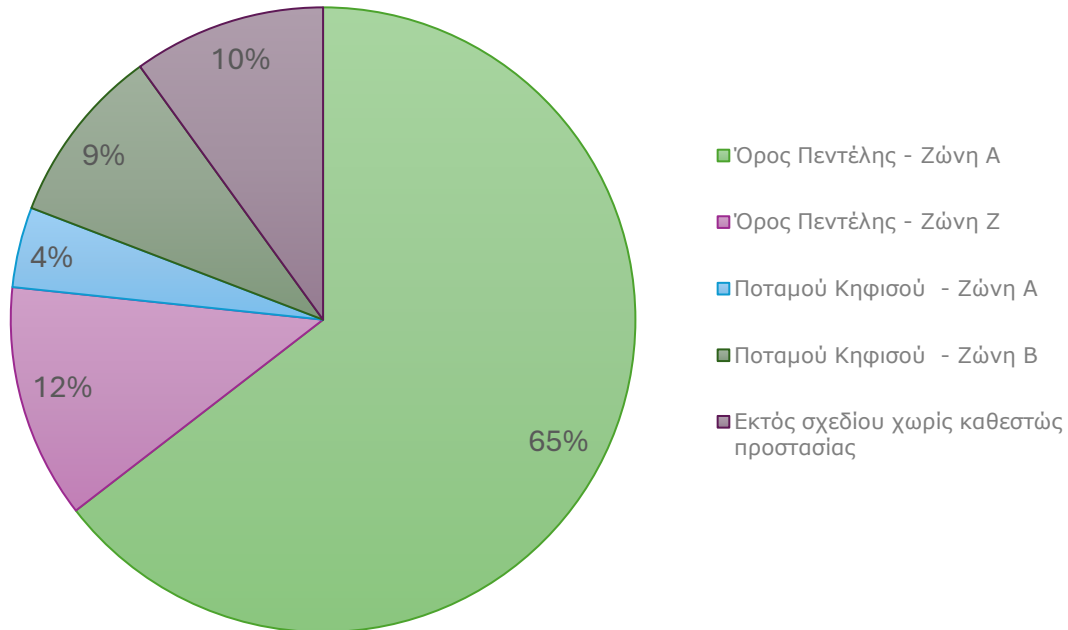
Ζώνη Γ: Κατοικίας και γεωργική χρήση

Ζώνη Ε: Λατομική Χρήση

Χωρικές Ρυθμίσεις στον Εξωαστικό Χώρο

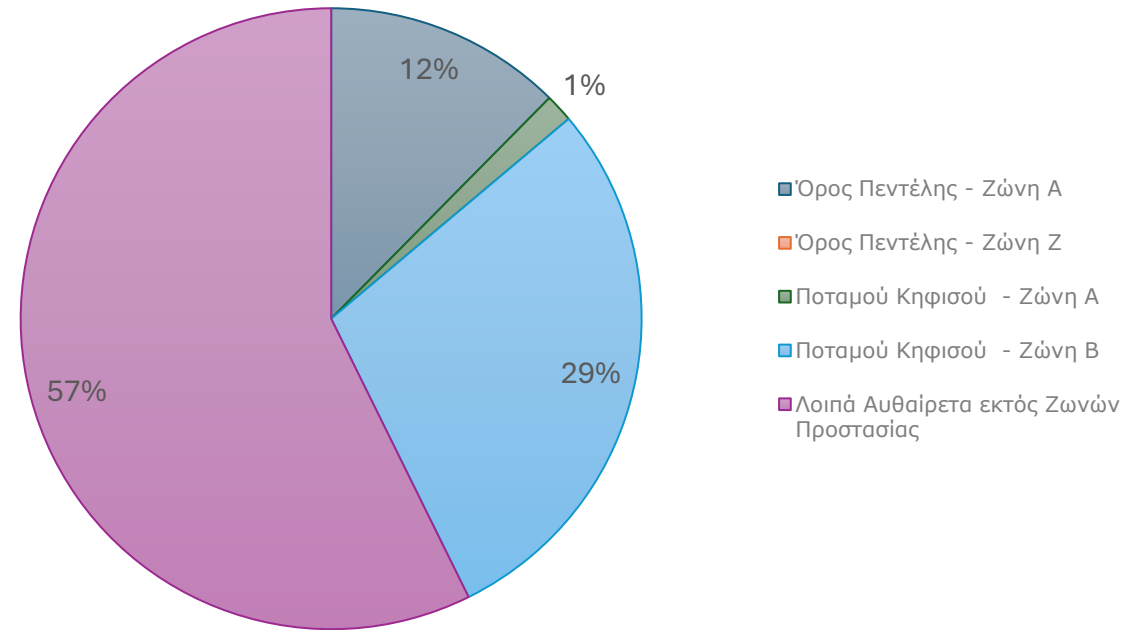
Ποσοστό Ζωνών Προστασίας επί της εκτός Σχεδίου Περιοχής

Εκτός Σχεδίου: 47% της ΔΕ Κηφισιάς



Ποσοστό αυθαιρέτων εντός Ζωνών προστασίας επί των συνολικών δηλώσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή

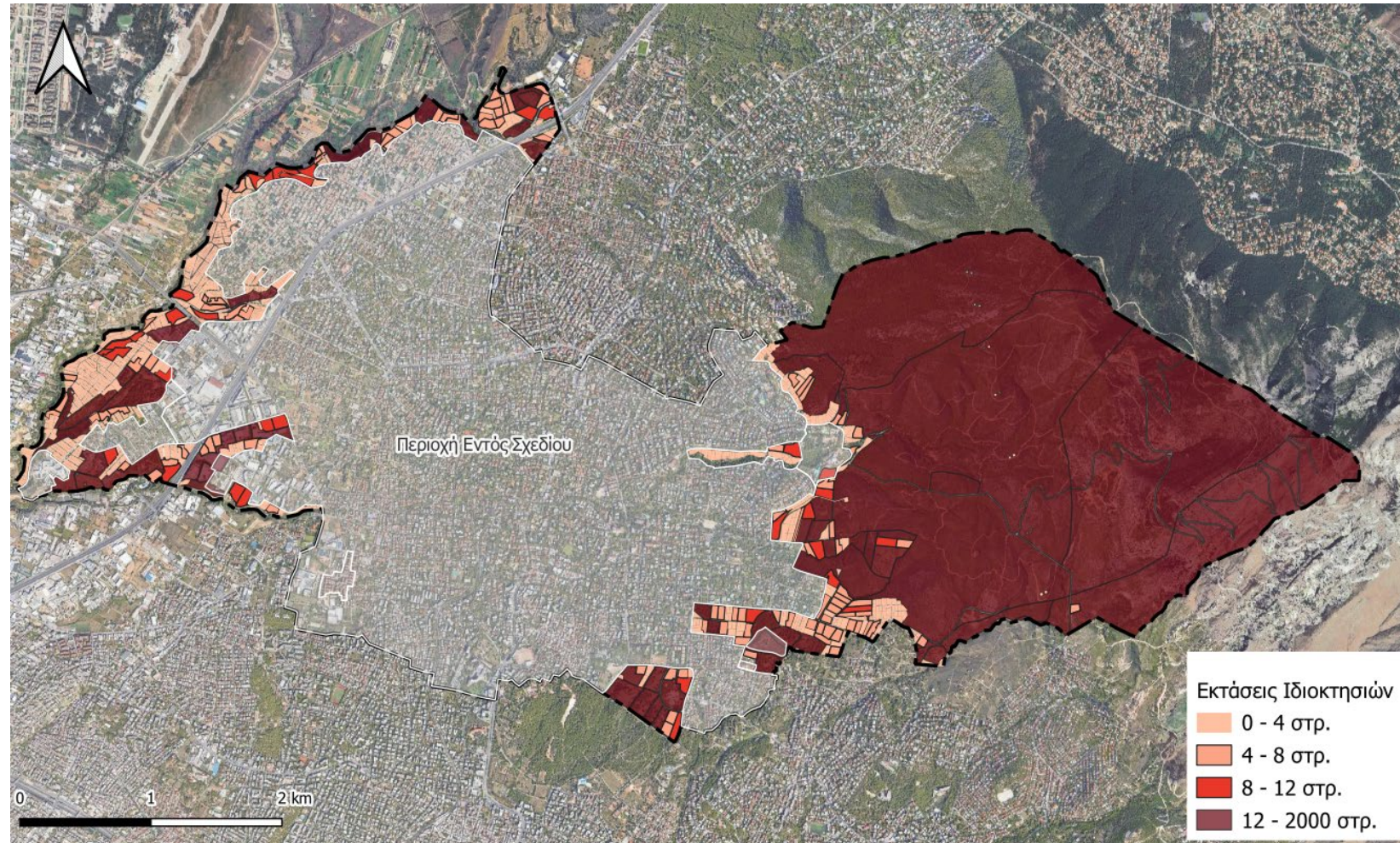
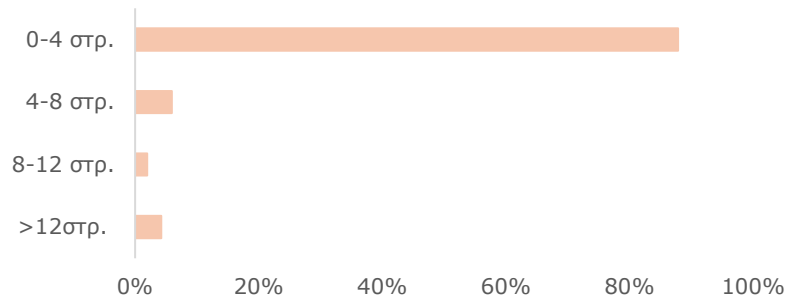
Καταγράφονται 274 δηλώσεις αυθαιρέτων στην εκτός σχεδίου περιοχή της ΔΕ Κηφισιάς



Χωρικές Ρυθμίσεις στον Εξωαστικό Χώρο

Κατανομή Ιδιοκτησιών Εκτός Σχεδίου Περιοχής

- 1.579 ιδιοκτησίες εκτός σχεδίου
- Οι περισσότερες ιδιοκτησίες στην εκτός σχεδίου περιοχή είναι 0 – 4 στρ.
- Η πλειονότητα των ιδιοκτησιών εκτός σχεδίου (περίπου 90%) έχει έκταση μικρότερη των 4 στρεμμάτων.
- Οι μεγαλύτερες εκτάσεις (άνω των 12 στρ.) αποτελούν ένα μικρό ποσοστό του συνόλου.



Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων – Πολεοδομική Οργάνωση

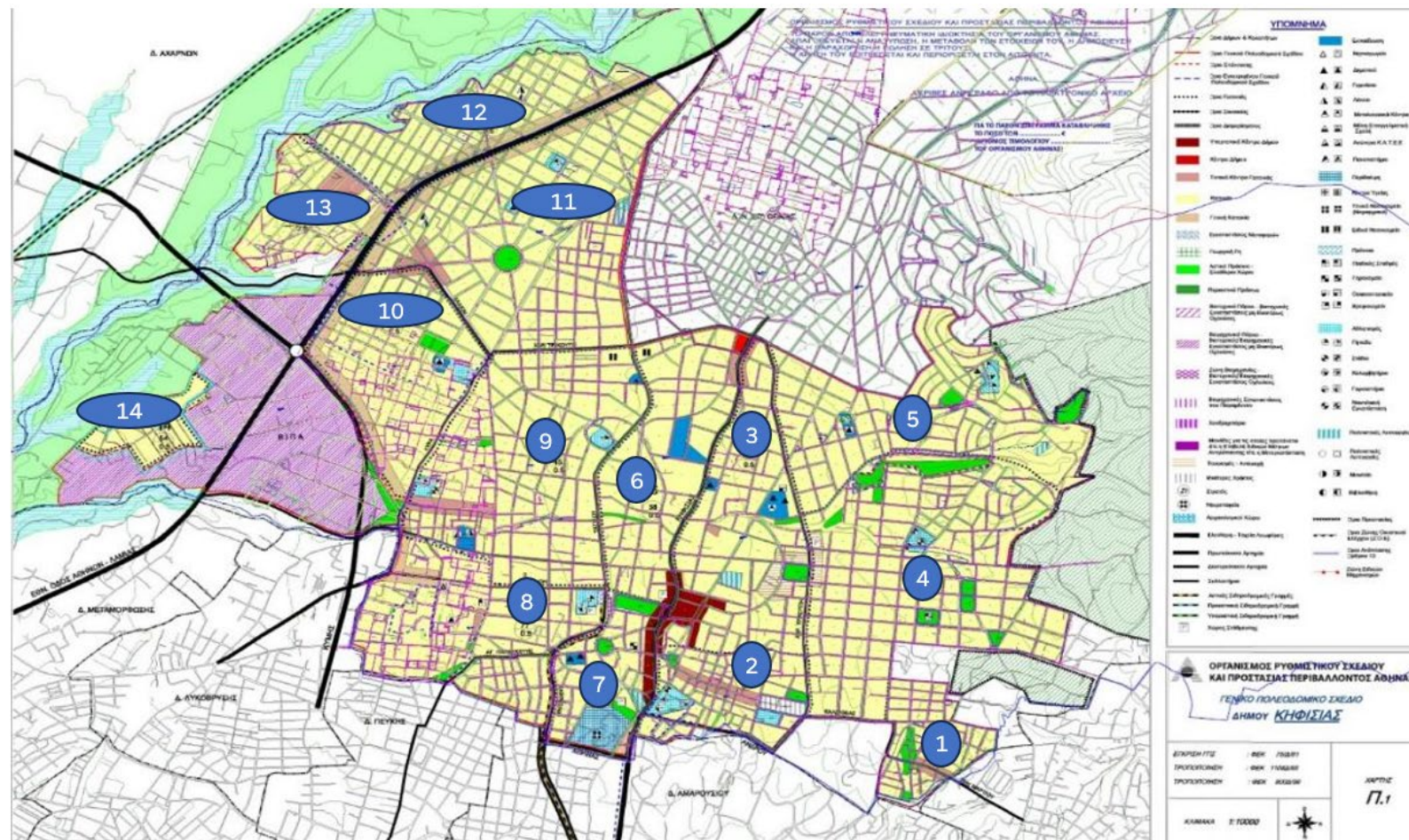
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)

ΓΠΣ: ΦΕΚ 75/Δ/1991, 365/Δ/92 (Αναδ.)

Τροποποιήσεις: ΦΕΚ 1108/Δ/93, 800/Δ/99
επειδή Πολεοδομικές ενότητες (Π.Ε.) ευρίσκονταν
εντός ζωνών προστασίας

Συνολικά 14 Π.Ε.

- Κυρίαρχη χρήση **κατοικία**, ιδιαίτερα σε περιοχές όπως Κεφαλάρι, Πολιτεία, Στροφύλι, Νέα και Κάτω Κηφισιά.
- Παράλληλα, διαθέτει **εκπαιδευτικές, πολιτιστικές, αθλητικές, τουριστικές και βιομηχανικές** χρήσεις.
- Το **εμπορικό κέντρο** είναι δυναμικό, με συμπληρωματικά **τοπικά κέντρα** που εξυπηρετούν τη γειτονιά.
- Σημαντικός είναι και ο ρόλος της **βιομηχανικής περιοχής (ΒΙΠΑ)** νοτιοδυτικά της Καλυφτάκη, που συγκεντρώνει την κύρια παραγωγική δραστηριότητα του Δήμου, βάσει διαδοχικών τροποποιήσεων του ΓΠΣ.



Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων – Πολεοδομική Οργάνωση

A/A	Πολεοδομική Ενότητα	Μέση Πυκνότητα (κάτοικοι/ ha)	Μέσος Συντελεστής Δόμησης
1	Άνω Κηφισιά	55	0.5
2	Αλώνια	95	0.7
3	Φάρος (Κέντρο Κηφισιάς)	44	0.5
4	Κεφαλάρι	22	0.4
5	Πολιτεία	35	0.5
6	Στροφύλι	38	0.5
7	Προφήτης Ηλίας	88	0.5
8	Αγία Κυριακή	77	0.5
9	Κάτω Κηφισιά	45	0.5
10	Νέα Κηφισιά - Ούλεν	50	0.5
11	Νέα Κηφισιά - Αγία Άννα - Πλατεία Ηλυσίων	37	0.5
12	Αδάμες - Πελοποννησίων	33	0.5
13	Αδάμες - Γράμμος - Φοίνικας	43	0.5
14	Πανόραμα - Καλυφτάκι	54	0.5

ΒΙΠΑ προς εξυγίανση (τροποποίηση ΓΠΣ Κηφισιάς / ΦΕΚ 800/Δ/1999):

- Χρήσεις του άρθρου 5 του ΠΔ 23-02-1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987)
- Μέσος σ.δ. = 1.0
- Τμήματά του έχουν πολεοδομηθεί

Χρήσεις γης – Σύνοψη

Προβλέπονται περιοχές:

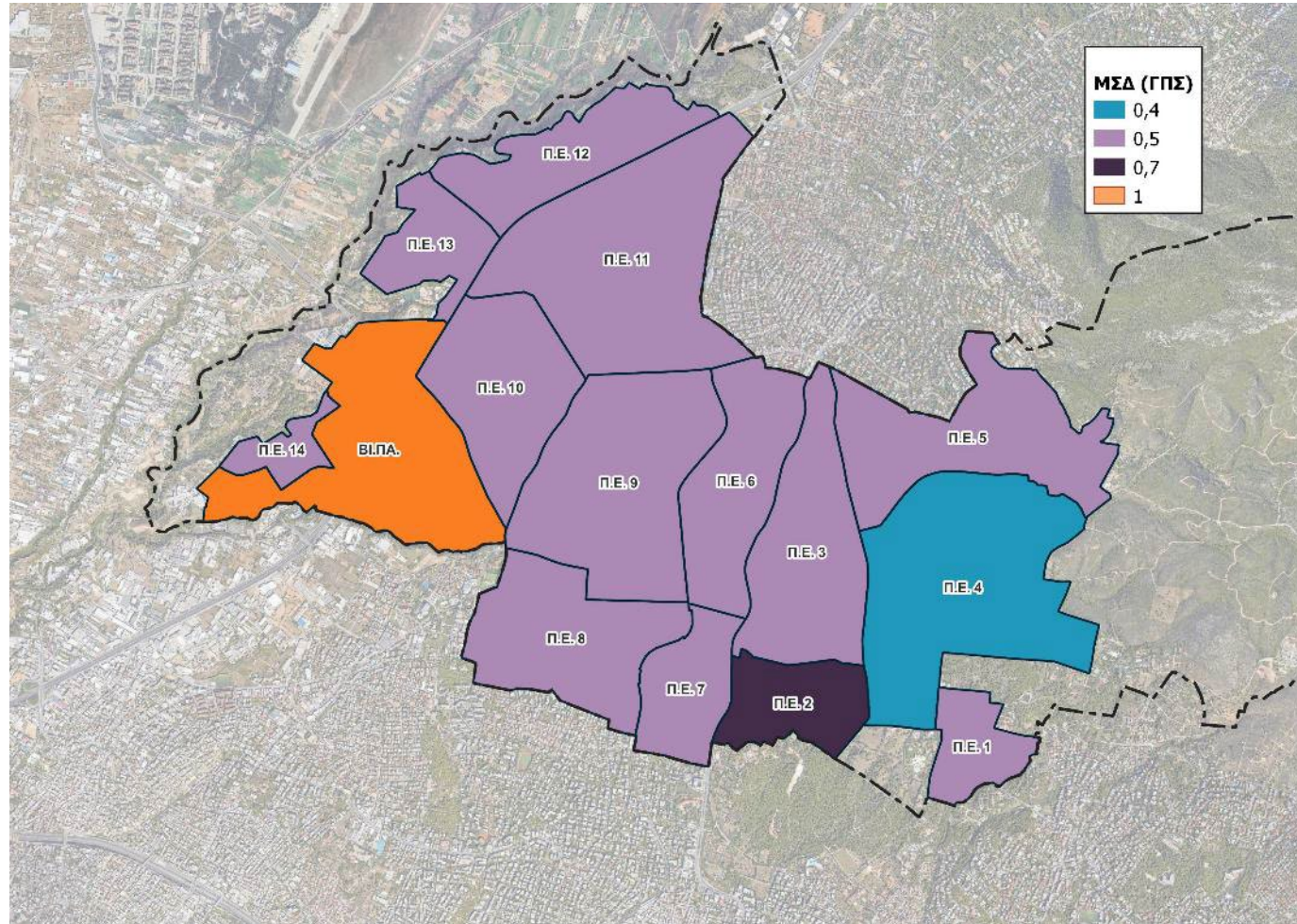
- **Αμιγούς Κατοικίας**
- **Γενικής Κατοικίας**
- **Πολεοδομικού Κέντρου**

Επίσης ειδικές ρυθμίσεις για τις παρακάτω κατηγορίες χρήσεων στη ΔΕ Κηφισιάς:

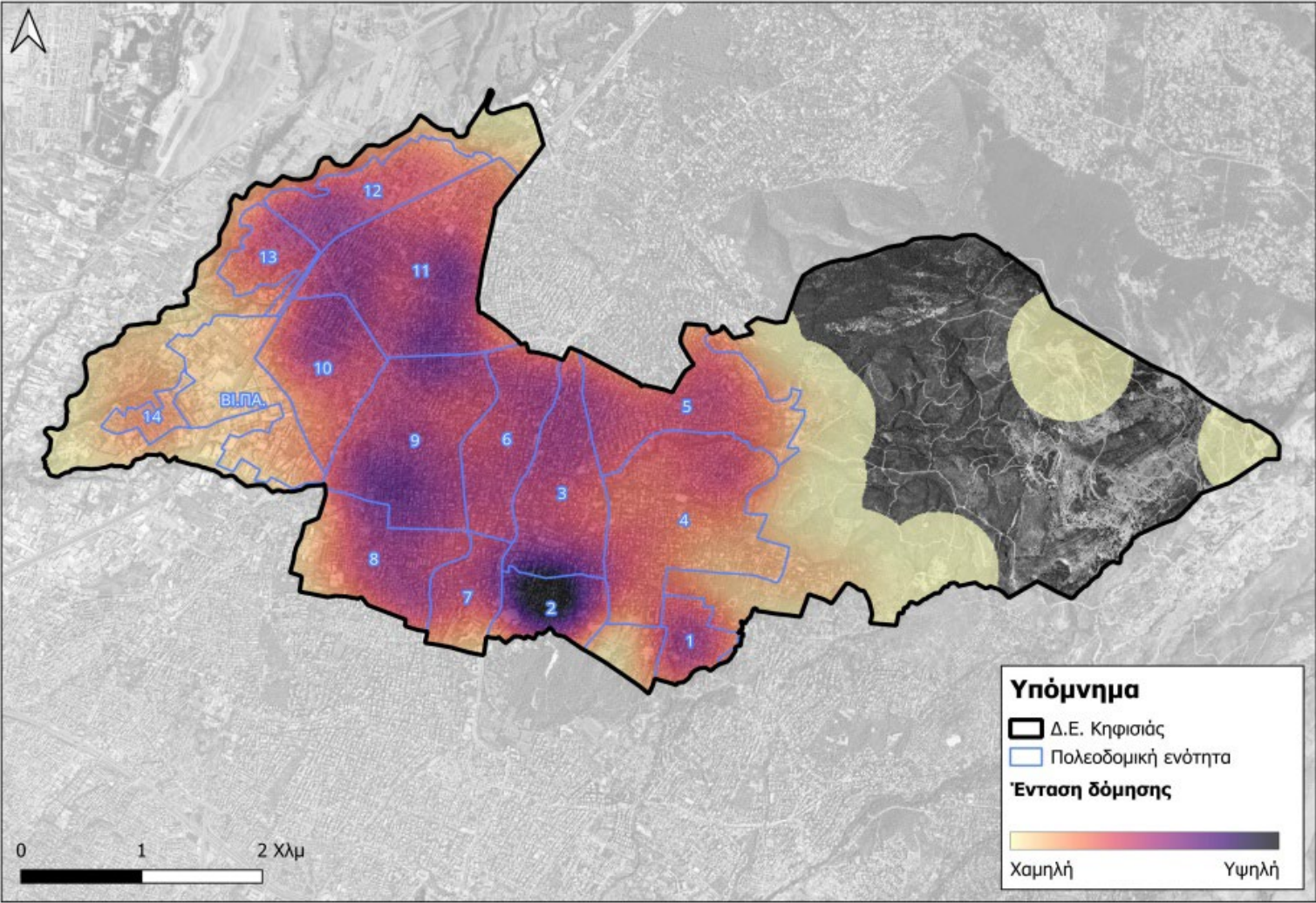
- **Τοπικά Κέντρα**
- **Ζώνες Αναψυχής**
- **Πολιτιστικές Λειτουργίες**
- **Βιομηχανικό Πάρκο**
- **Κοινωνική Υποδομή**
- **Διάφορες Υποδομές**
- **Προστασία Περιβάλλοντος**

Αυτές οι ρυθμίσεις στοχεύουν στην εξισορρόπηση της οικιστικής ανάπτυξης με τη λειτουργική, κοινωνική και περιβαλλοντική ποιότητα της περιοχής.

Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων – Πολεοδομική Οργάνωση



Υφιστάμενη δόμηση, κτηριακό απόθεμα και αγορά ακινήτων



Το συνολικό εμβαδό των κτισμάτων ανά ΠΕ στη ΔΕ Κηφισιάς παρουσιάζει σημαντικές διακυμάνσεις, με τις υψηλότερες τιμές να εντοπίζονται στις εξής περιοχές:

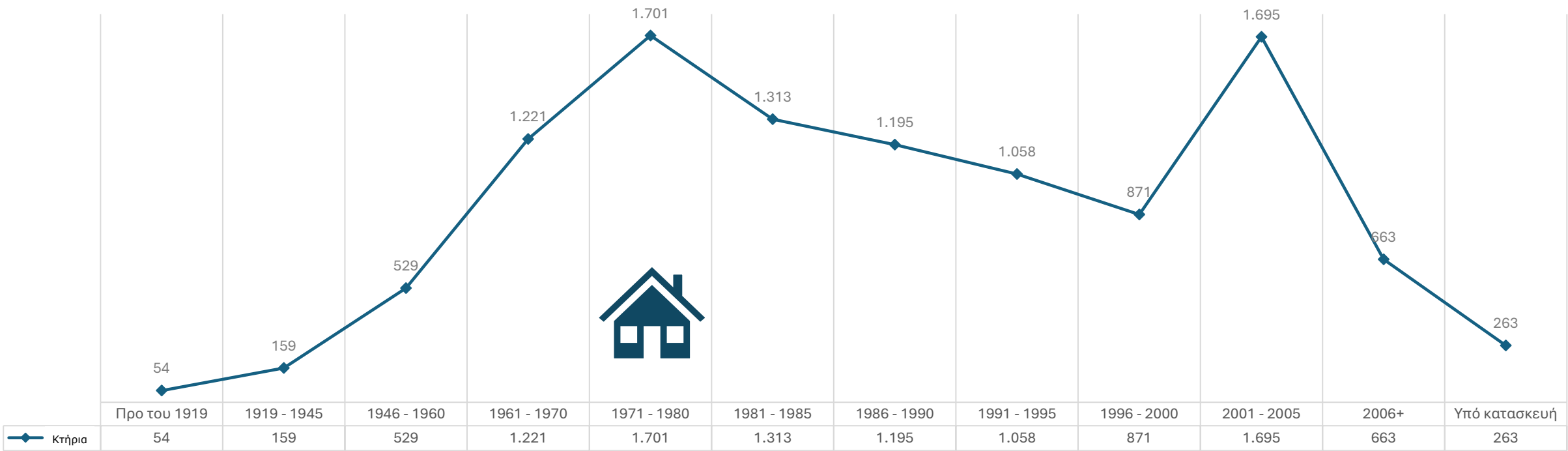
- **ΠΕ 11 – Νέα Κηφισιά – Αγ. Άννα – Πλ. Ιλισίων:** 416.675,10 τ.μ.,
- **ΠΕ 9 – Κάτω Κηφισιά:** 330.882,85 τ.μ.,
- **ΠΕ 4 – Κεφαλάρι:** 311.608,28 τ.μ.,

Το μικρότερο εμβαδό κτισμάτων καταγράφεται στις περιοχές:

- **ΠΕ 14 – Πανόραμα – Καλυφτάκη:** 15.517,23 τ.μ., καταγράφοντας το χαμηλότερο συνολικό εμβαδό.
- **ΠΕ 13 – Αδάμες – Γράμμος – Φοίνικας:** 60.817,35 τ.μ.
- **ΠΕ 1 – Άνω Κηφισιά:** 85.720,87 τ.μ.

Η κατανομή αυτή αντανακλά διαφοροποιήσεις στην ένταση της δόμησης και στον χαρακτήρα και τη χρήση γης κάθε περιοχής.

Υφιστάμενη δόμηση, κτηριακό απόθεμα και αγορά ακινήτων

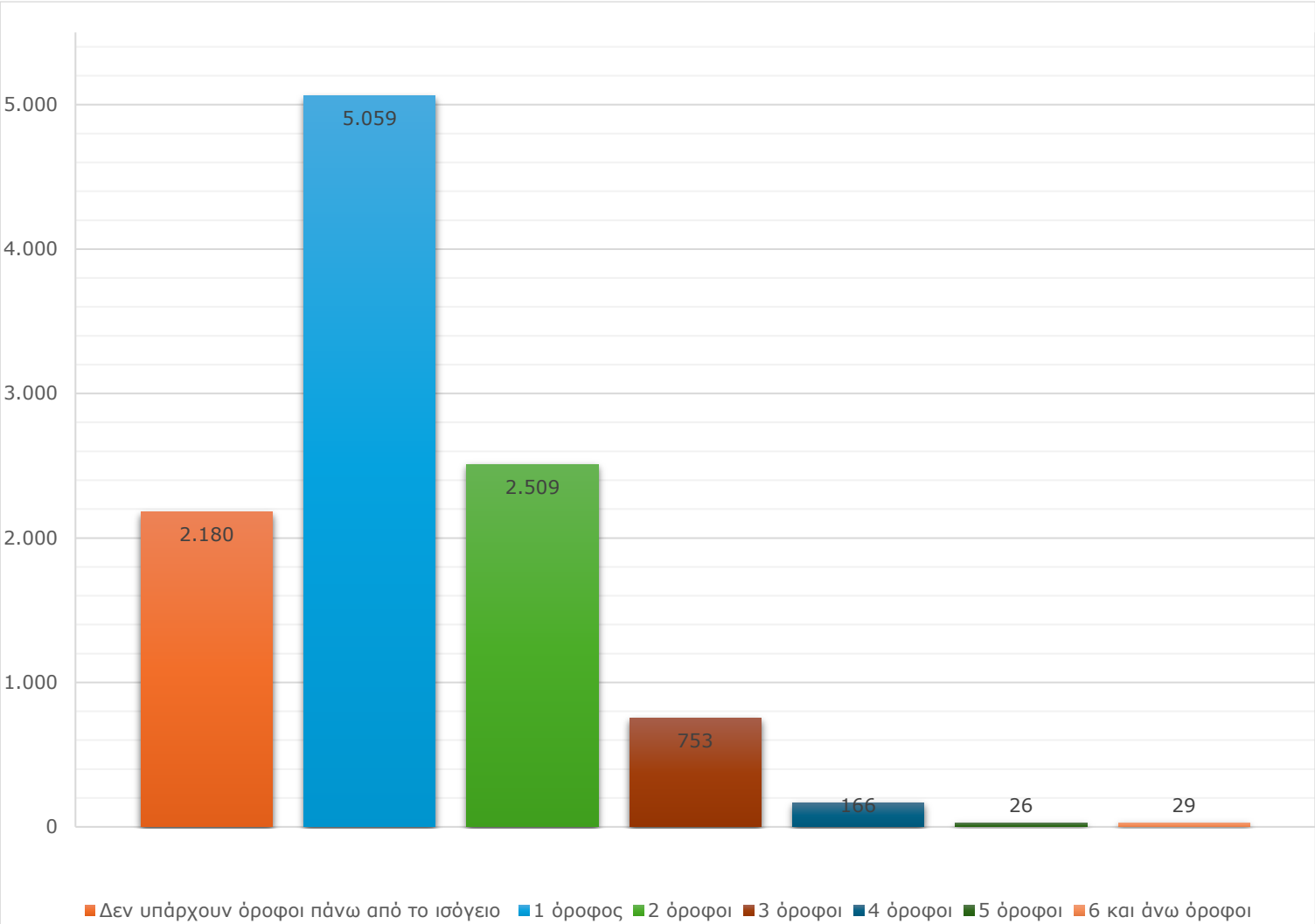


Η κατανομή των κτιρίων ανά περίοδο κατασκευής δείχνει ότι η μεγαλύτερη οικοδομική δραστηριότητα στη ΔΕ Κηφισιάς σημειώθηκε τις δεκαετίες **1971–1980** (15,86%) και **2001–2005** (15,81%), υποδεικνύοντας δύο κύματα έντονης αστικής ανάπτυξης. Ακολουθούν οι περίοδοι **1981–1985**: 12,25% **1961–1970**: 11,39% και **1986–1990**: 11,15%. Από το **2006 και μετά**, η ανοικοδόμηση μειώνεται αισθητά (6,18%), ενώ τα **υπό κατασκευή κτίρια** αποτελούν μόλις το 2,45%.

Οι **παλαιότερες κατασκευές πριν το 1945** αντιπροσωπεύουν λιγότερο από το 2% του συνόλου, γεγονός που καταδεικνύει περιορισμένο ιστορικό κτηριακό απόθεμα.

Συνολικά, το κτηριακό απόθεμα της περιοχής αντικατοπτρίζει έντονη μεταπολεμική και πρόσφατη οικιστική ανάπτυξη, με σαφή επιβράδυνση τα τελευταία χρόνια.

Υφιστάμενη δόμηση, κτηριακό απόθεμα και αγορά ακινήτων

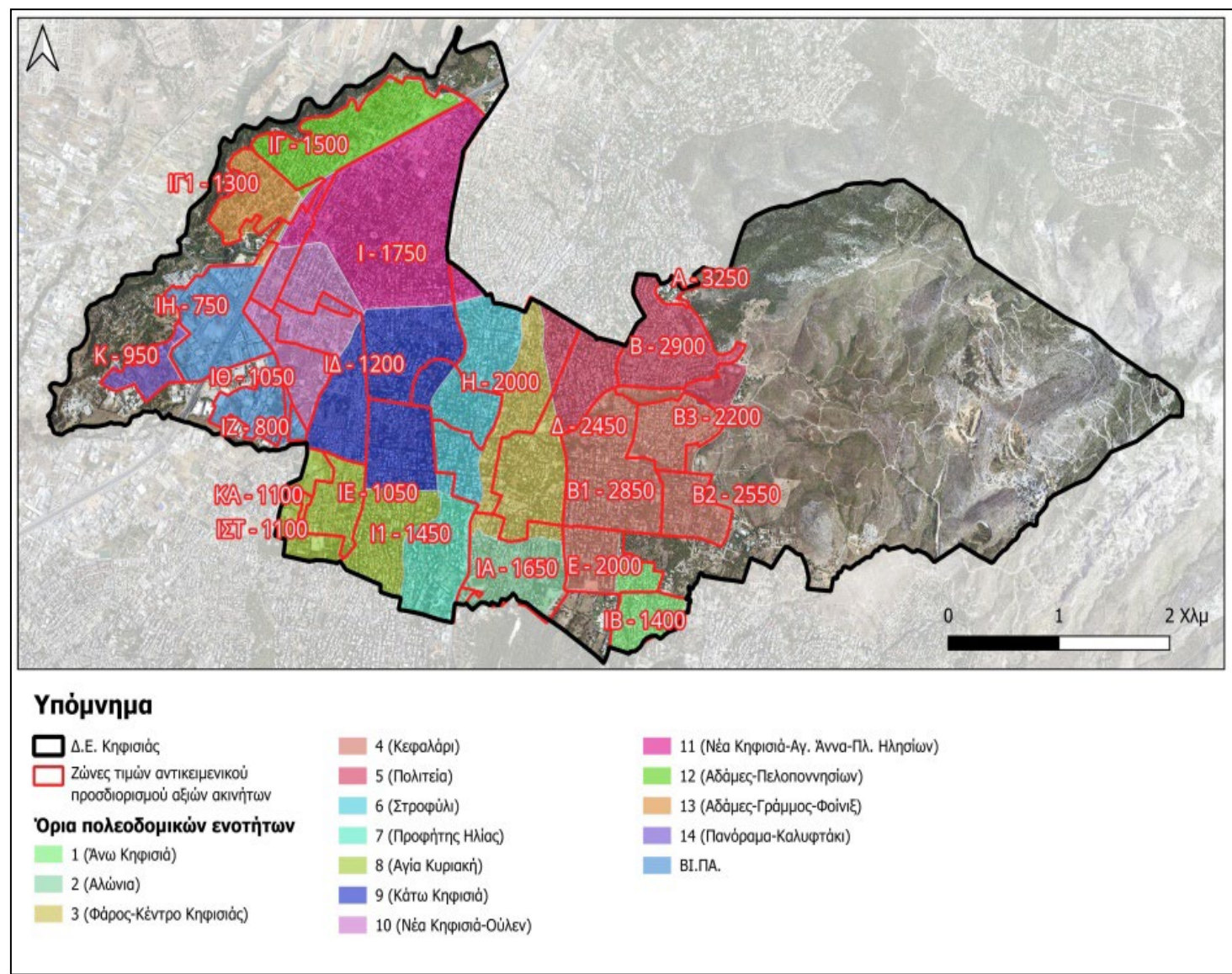


Ισόγεια κτίρια: 2.180
1 όροφος: 5.059
2 όροφοι: 2.509
(Σύνολο 3 κατηγοριών: ~93,5% του συνόλου)

Οι πολυώροφες κατασκευές είναι σχετικά περιορισμένες:
3 όροφοι: 753
4 όροφοι: 166
5 όροφοι: 26
6+ όροφοι: 29

Η συντριπτική παρουσία χαμηλών κτιρίων επιβεβαιώνει την **κυριαρχία μονοκατοικιών και χαμηλής δόμησης**, ενισχύοντας την εικόνα μιας περιοχής με οριζόντια ανάπτυξη και έμφαση στην ποιότητα ζωής και τον ιδιωτικό χώρο

Υφιστάμενη δόμηση, κτηριακό απόθεμα και αγορά ακινήτων



Οι τιμές ζωνών αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών στη ΔΕ Κηφισιάς παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις:

Χαμηλότερες τιμές (κυρίως ανατολικά της Λεωφ. Κηφισού):

- **Ζώνη Κ:** 750€
- **Ζώνη ΙΖ:** 800€
- **Ζώνες ΙΘ & ΙΕ:** 1.050€
- **Ζώνη ΚΑ:** 1.100€

Υψηλότερες τιμές (κυρίως στα ανατολικά της ΔΕ):

- **Ζώνη Α':** 3.250€
- **Ζώνη Β':** 2.900€
- **Ζώνη Β1':** 2.850€
- **Ζώνη Β2':** 2.550€
- **Ζώνη Δ':** 2.450€
- **Ζώνη Γ':** 2.250€
- **Ζώνη Β3':** 2.200€

Η έντονη αυτή διαφοροποίηση τιμών αντικατοπτρίζει τις διαφοροποιήσεις στο επίπεδο ανάπτυξης, τοποθεσίας και πολεοδομικού χαρακτήρα εντός της ΔΕ Κηφισιάς.

Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Πολεοδομική Οργάνωση – 2^ο Επίπεδο

Πολεοδομικές Μελέτες και Ρυμοτομικά Διαγράμματα

Η Κηφισιά οικοδομείται βάσει του ρυμοτομικού σχεδίου του 1882, το οποίο έχει υποστεί πολλές τροποποιήσεις.

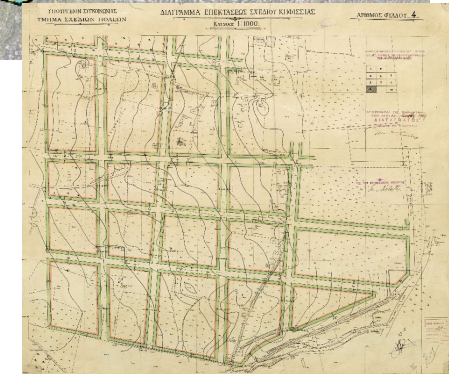
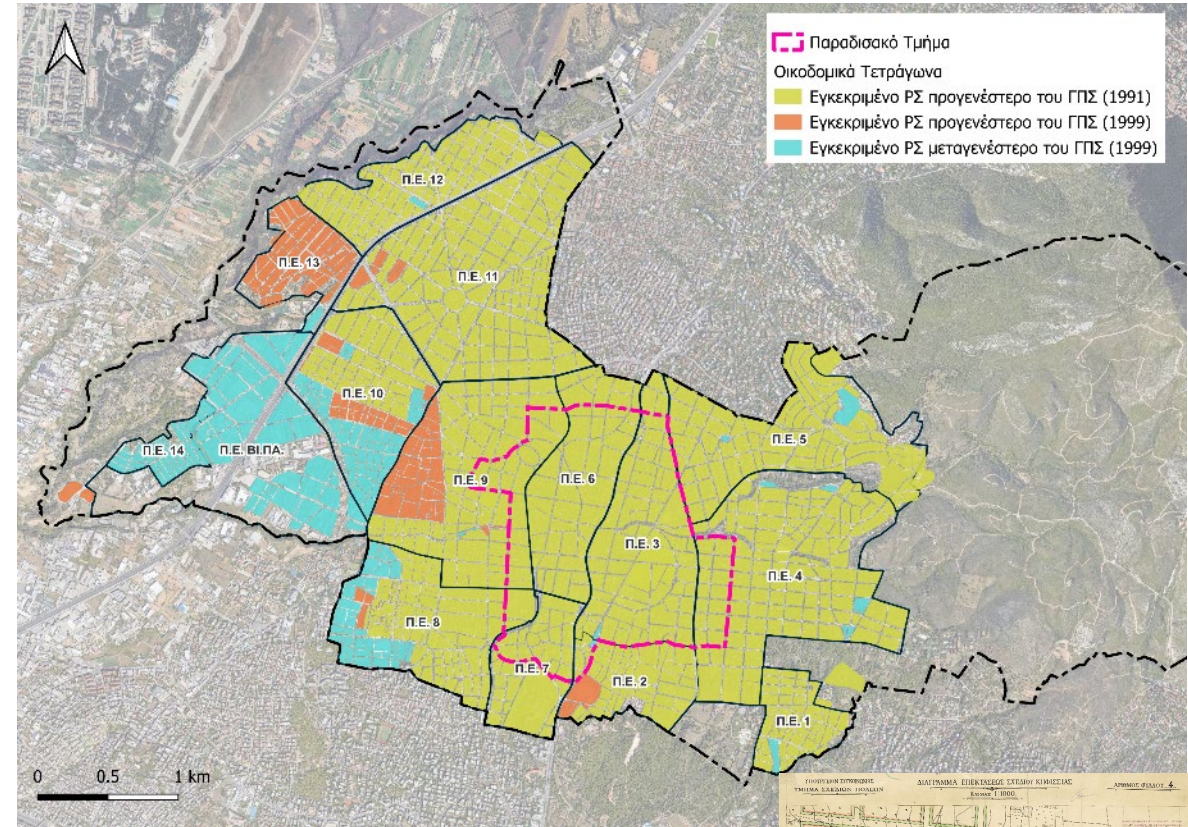
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΗΦΙΣΙΑΣ (ενδεικτική λίστα)	
ΕΓΚΡΙΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΦΕΚ 131/Α/1882
ΕΓΚΡΙΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΦΕΚ 169/Α/1825
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΦΕΚ 329/Α/1890
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΦΕΚ 317/Α/1891
ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΦΕΚ 61/Α/1927
ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΦΕΚ 379/Α/1938
...	...

Πρόσφατες σημαντικές τροποποιήσεις:

- ΦΕΚ 106/ΑΑΠ/**2018** (Πολεοδομική μελέτη ΠΕ 14 (Πανόραμα) του Δήμου Κηφισιάς)
- ΦΕΚ 159/ΑΑΠ/**2024** (Πολεοδομική μελέτη τμήματος ΠΕ 8 «Αγ. Κυριακή» και τμήματος της ΠΕ 10 «Νέα Κηφισιά/ΟΥΛΕΝ»)

Εντός ρυμοτομικού σχεδίου εντοπίζονται χαρακτηρισμένο Παραδοσιακό Τμήμα: (ΦΕΚ 180/Δ/1982, 694/Δ/1983, 1035/Δ/1987) και καθορίστηκαν ειδικοί όροι δόμησης.

Βάσει των παραπάνω ρυμοτομικών σχεδίων εγκρίθηκαν 273 Κοινόχρηστοι και 63 Κοινοφελείς χώροι

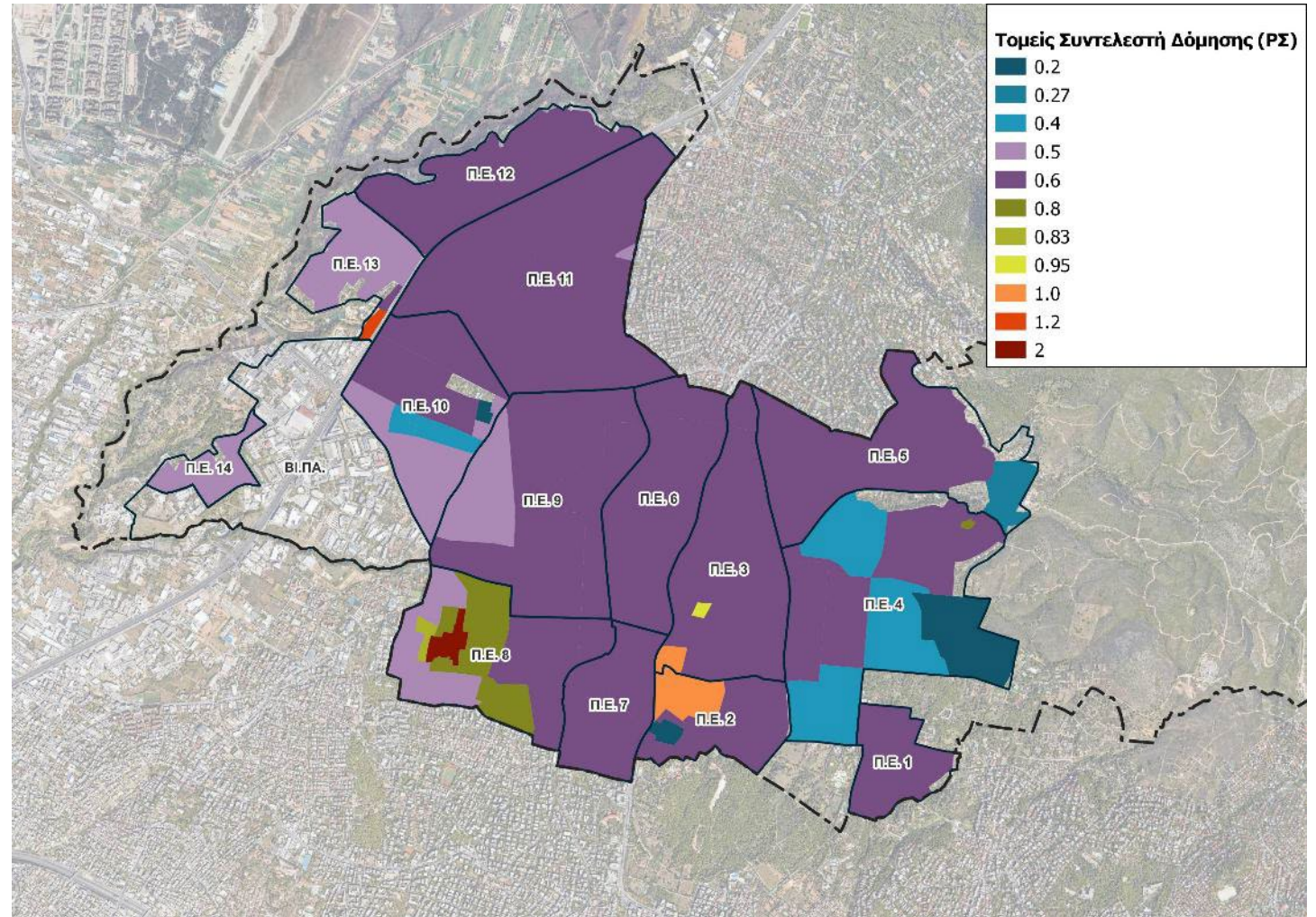


Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Πολεοδομική Οργάνωση – 2^ο Επίπεδο

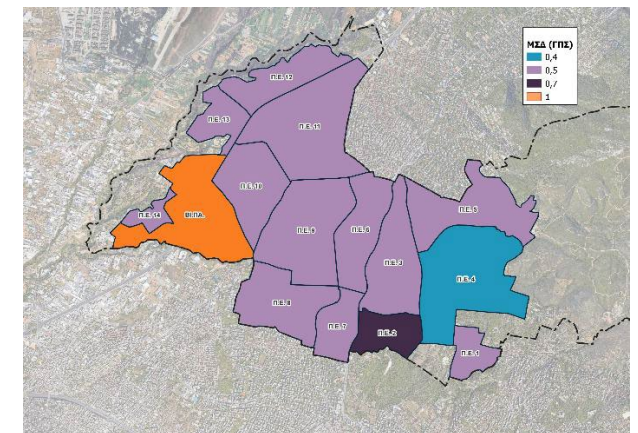
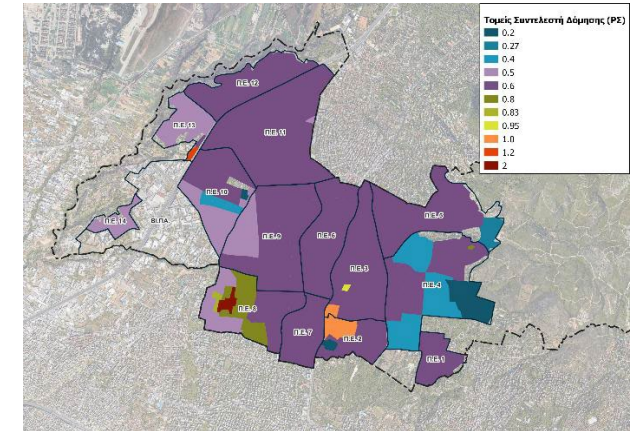
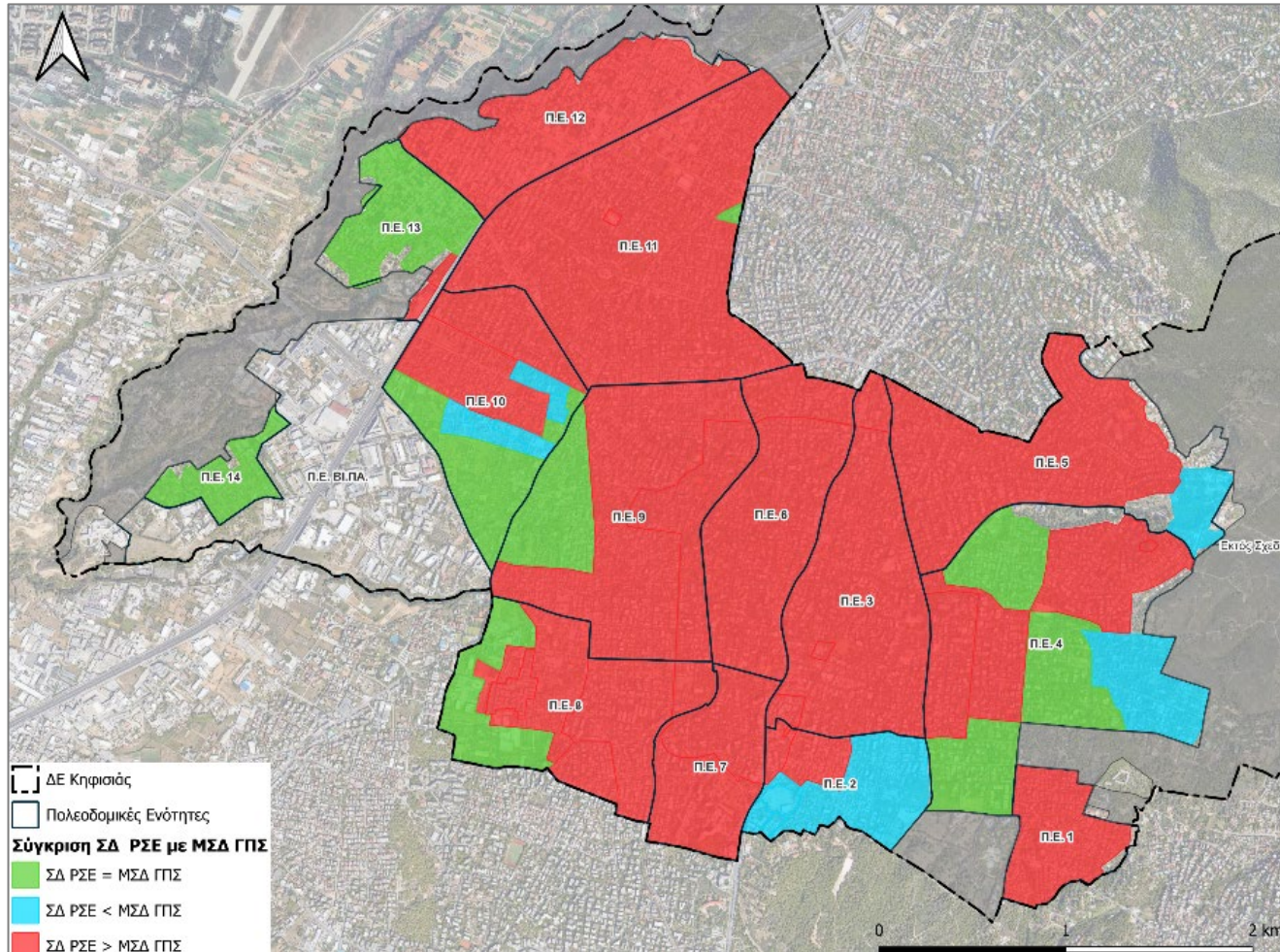
Κάθε Π.Ε έχει διαφορετικούς τομείς δόμησης που έχουν καθορισθεί από διαφορετικά διατάγματα. Οι πρώτοι όροι δόμησης καθορίστηκαν το 1978 και έκτοτε έχουν υποστεί τροποποιήσεις.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΩΝ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΦΕΚ 389/Δ/1978
ΦΕΚ 1035/Δ/1987
ΦΕΚ 127/Δ/1992
ΦΕΚ 1273/Δ/1993
ΦΕΚ 55/Δ/1997
ΦΕΚ 589/Δ/2005

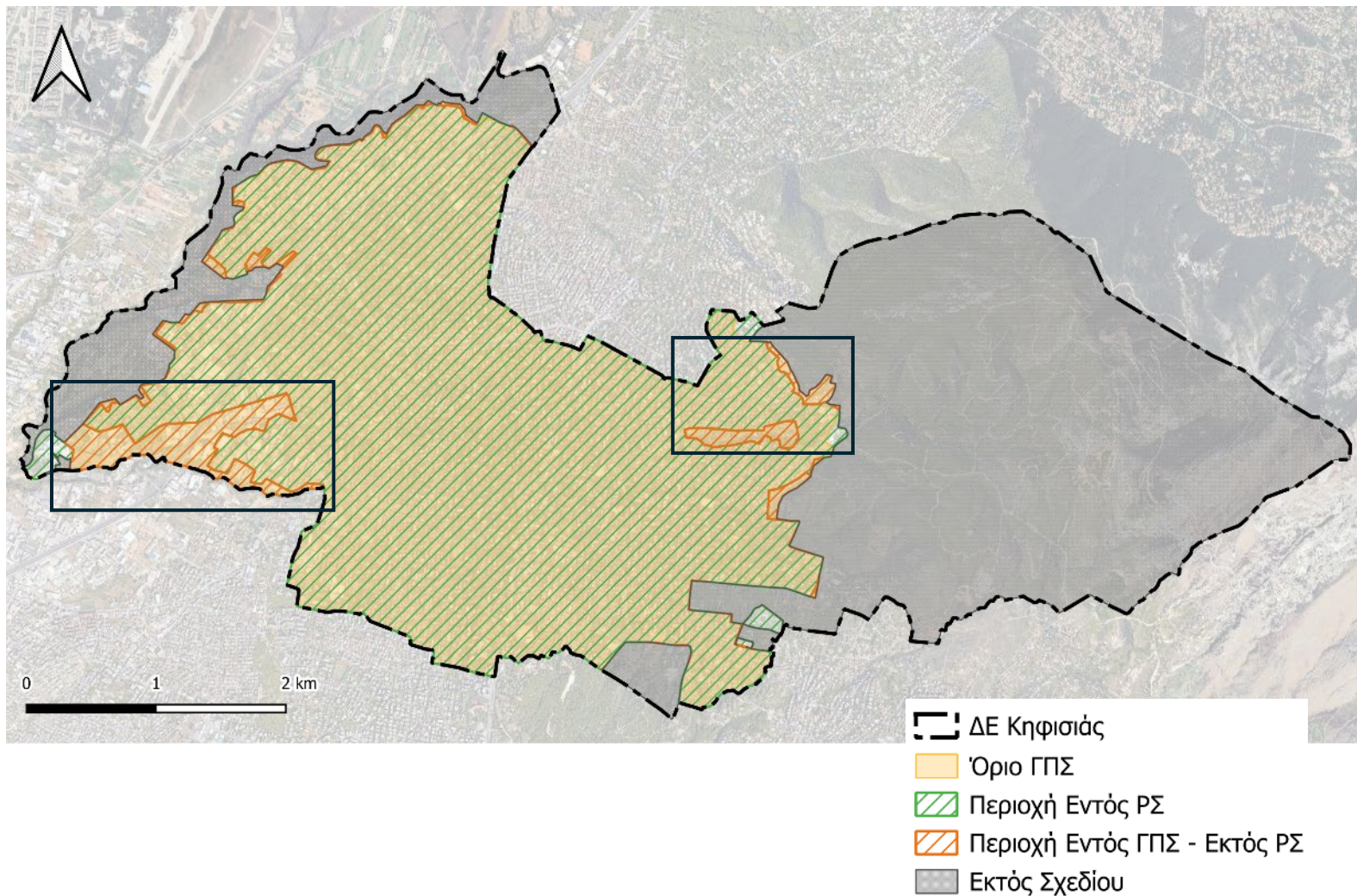


Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Συντελεστές Δόμησης (Σύγκριση Ρυμοτομικών Σχεδίων & ΓΠΣ)



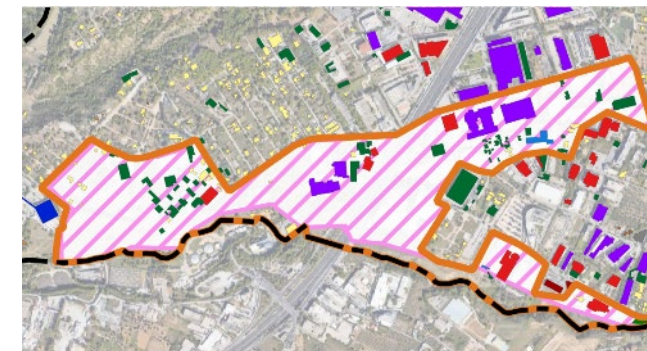
Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων



Θεσμοθετημένη Χρήση ΓΠΣ

Αμιγής κατοικία

Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο



Θεσμοθετημένη Χρήση ΓΠΣ

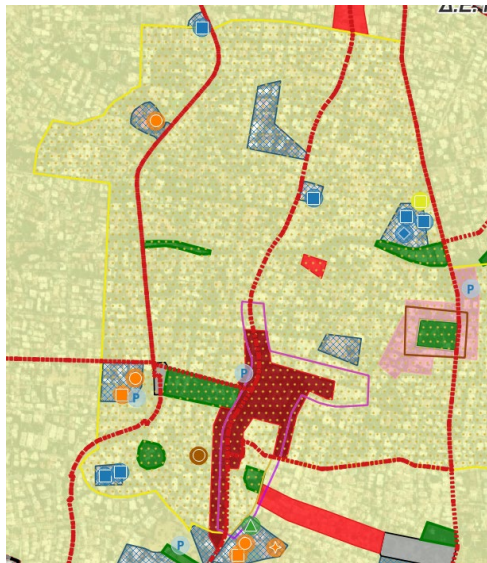
Μη οχλούσα βιομηχανία - Βιοτεχνία,
"Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙΠΑ)"

Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων – Συγκρούσεις Χρήσεων Γης

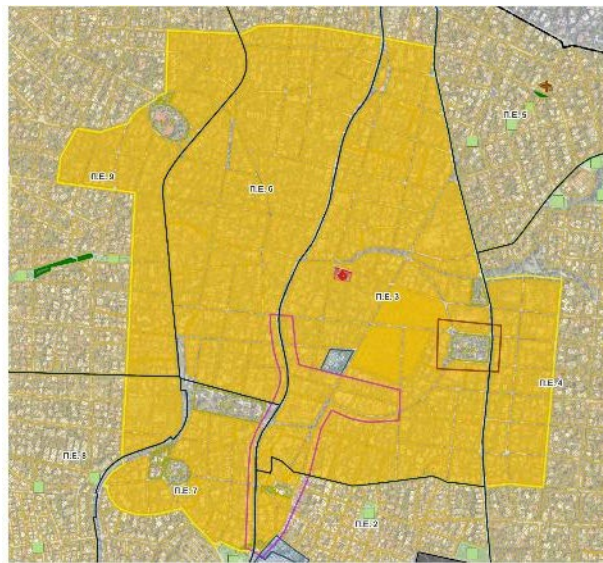
Παραδοσιακό Τμήμα

Εντός ρυμοτομικού σχεδίου εντοπίζονται χαρακτηρισμένο Παραδοσιακό Τμήμα: (ΦΕΚ 180/Δ/1982, 694/Δ/1983, 1035/Δ/1987) και καθορίστηκαν ειδικοί όροι δόμησης

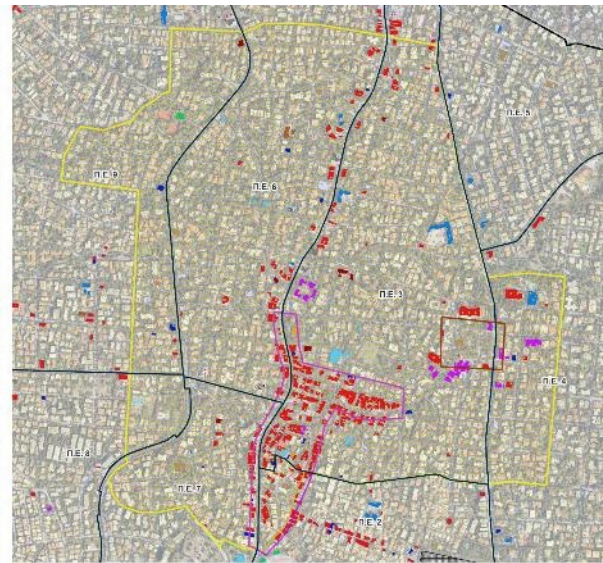
- Δεν υπάρχει εναρμόνιση του ΡΣ με τις προβλέψεις του ΓΠΣ
- Οι προβλέψεις του ΓΠΣ ευθυγραμμίζονται με τις υφιστάμενες χρήσεις γης και θεωρούνται εύλογες βάσει της σημερινής κατάστασης.



ΓΠΣ



ΡΣ



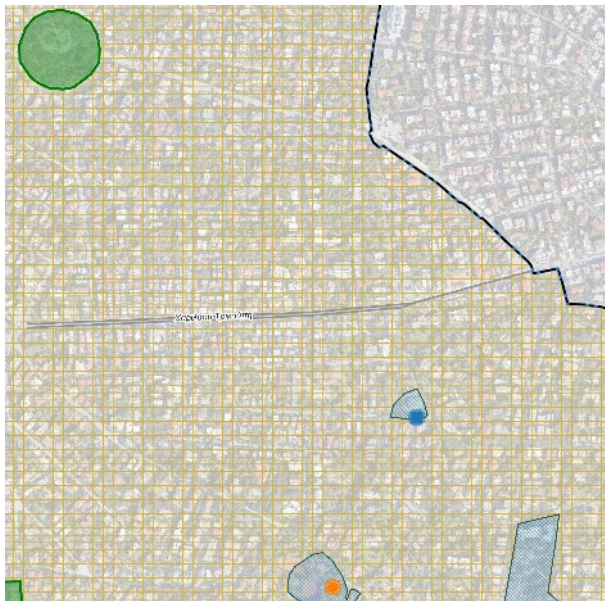
Υφιστάμενες



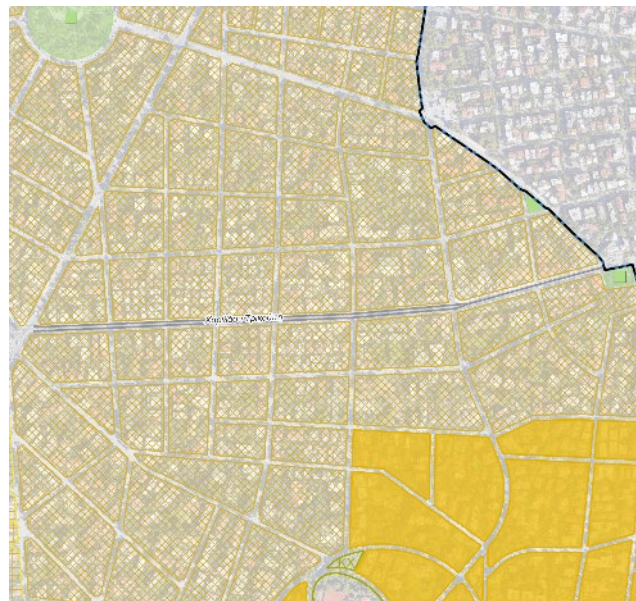
Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων – Συγκρούσεις Χρήσεων Γης

Λοιπά Παραδείγματα (Χαριλάου Τρικούπη)

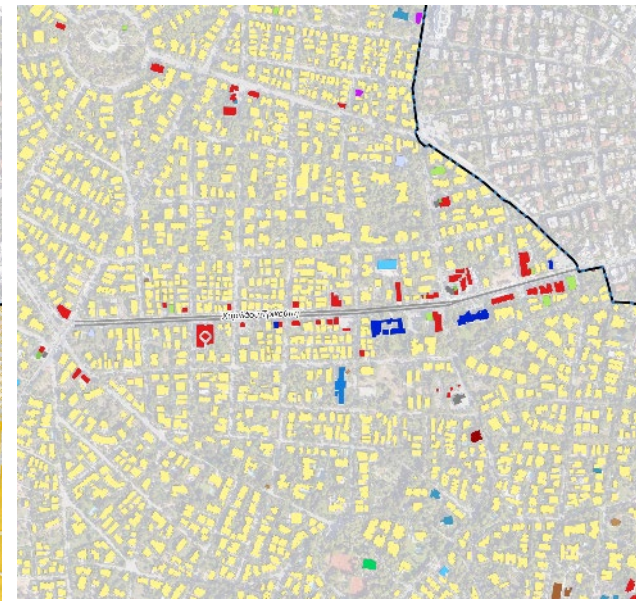
- Υπάρχει εναρμόνιση του ΡΣ με τις προβλέψεις του ΓΠΣ (Αμιγής Κατοικία)
- Στον άξονα της Χ. Τρικούπη παρατηρείται σήμερα έντονη ανάπτυξη άλλων χρήσεων πλην κατοικίας που δεν συνάδει με το χαρακτήρα της αμιγούς κατοικίας



ΓΠΣ



ΡΣ



Υφιστάμενες

Θεσμοθετημένες Χρήσεις	Υφιστάμενες Χρήσεις
Χρήσεις ΡΣΕ	Χρήσεις Καταγραφών
Γενική κατοικία (ΠΔ 61/1980)	Κατοικία
Εκείθεν χώροι - Αστικό πράσινο (ΠΔ 156/1987)	Κοινοτική πράσινη
XX Κοινοχρηστικοί χώροι	Ανοικτή
Χρήσεις ΓΠΣ	Εκπαίδευση
Γηπέδο	Αθλητικές Εγκαταστάσεις
Δημοτικό	Πολιτισμικές Εγκαταστάσεις
	Θρησκευτικοί χώροι
	Περιβόλια
	Εμπόριο και Παραγωγή Προσωπικών Υπηρεσιών
	Γραφεία/Κέντρα Ερευνας/Θεωρητικές Επιστήμες
	Εστίαση
	Τουριστική Κατάλυση
	Παιδιά, Παιχνίδια, Κουάρκ και Εξόχως
	Κυβέρνηση, Αποστήθια Αυτοεξυπηρέτησης
	Λοιπών, Είδη, Αλλοδαπών - Εγκαταστάσεις

Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων – Συγκρούσεις Χρήσεων Γης

Οικιστική περιοχή

- Υπάρχει ασυμφωνία μεταξύ πρώτου και δευτέρου επιπέδου σχεδιασμού καθώς δεν υπήρξε αναθεώρηση του ΓΠΣ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 και μεταγενέστερη τροποποίηση των ΡΣ.
- Εντός εγκεκριμένων ΚΧ εντοπίζεται δόμηση (κατοικίες/αποθήκες κ.λπ.)

Εξωοικιστικός χώρος

- Εντός ζωνών προστασίας Πεντελικού Όρους:
 - Ζώνη Α ως περιοχή αναψυχής, αθλητισμού και γεωργικής χρήσης: Κατοικίες, Θρησκευτικοί Χώροι, Εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας και Κοιμητήριο.
 - Ζώνη Ζ ως περιοχή αναψυχής, πολιτιστικών εκδηλώσεων και αθλητισμού: Εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.
- Εντός ζωνών προστασίας του ποταμού Κηφισού:
 - Εντός Ζώνης Α ως ζώνη περιβαλλοντικής αγωγής, υπαίθριας αναψυχής και γεωργικής χρήσης: Κατοικίες, Αποθήκες (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης), Θρησκευτικοί χώροι και κέντρα διασκέδασης - αναψυχής.
 - Εντός Ζώνης Β ως περιοχή γεωργικής χρήσης, κατοικίας και δραστηριοτήτων αναψυχής, πολιτισμού, περιβαλλοντικής αγωγής και αθλητισμού: Αναψυχή - κέντρα διασκέδασης, Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών, Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, Στάθμευση (κτίριο γήπεδο) , Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014)
- Εντός Δασικών Εκτάσεων: Κατοικίες

Πολεοδομικά Πρότυπα (ΦΕΚ 200/Δ/2024)

Χωρητικότητα

Δεδομένα

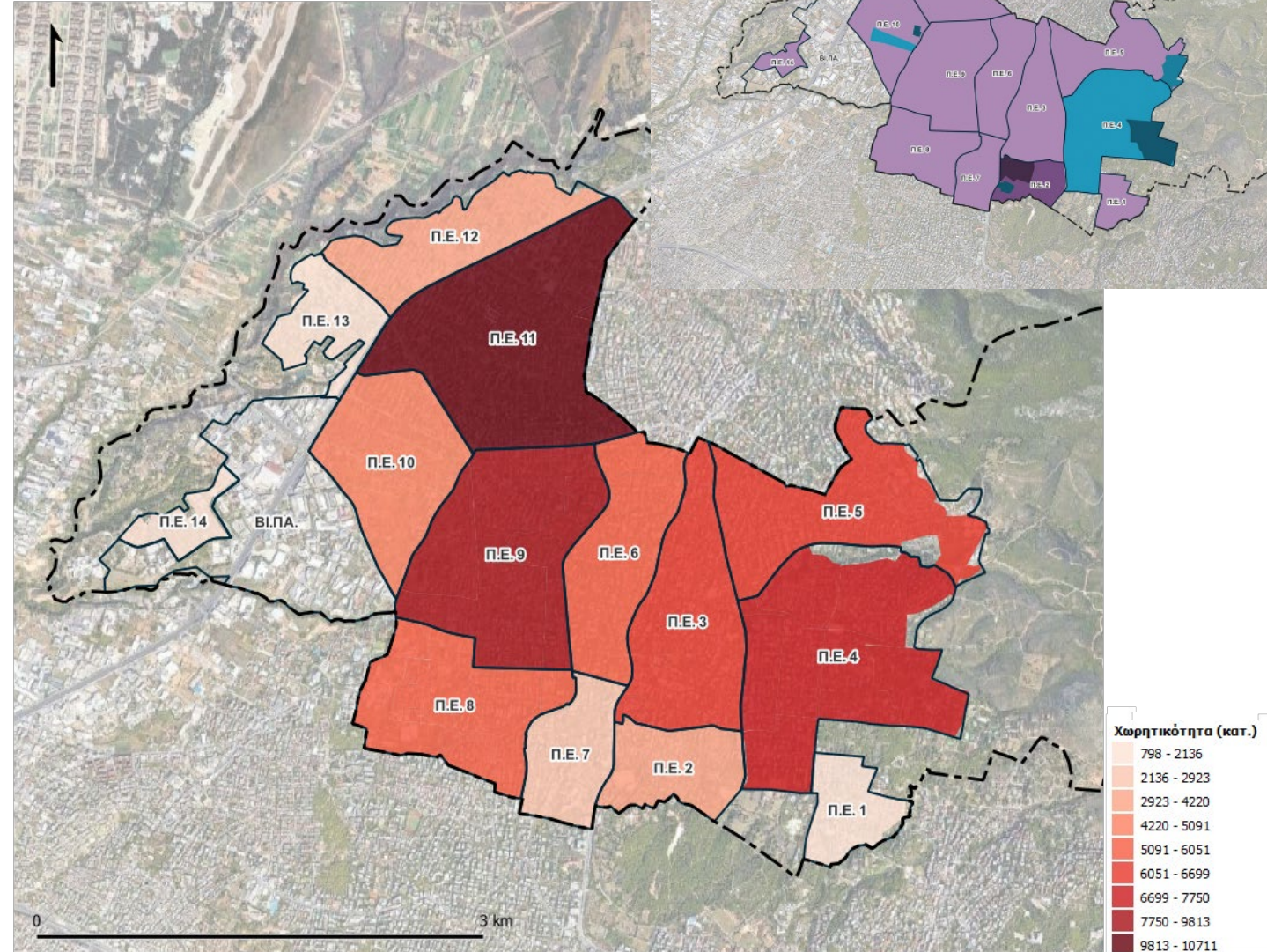
- 14 Πολεοδομικές Ενότητες (επιφάνειες οικοπέδων, σ.δ.)
- Πληθυσμός Βάσης: 51.834 κάτοικοι

Υπολογισμοί

- Υφιστάμενη Πληθυσμιακή Χωρητικότητα: 75.553 κάτοικοι
- Δείκτης Υφιστάμενου Κορεσμού Πληθυσμού: $0,69 > 0,50$

Συμπέρασμα

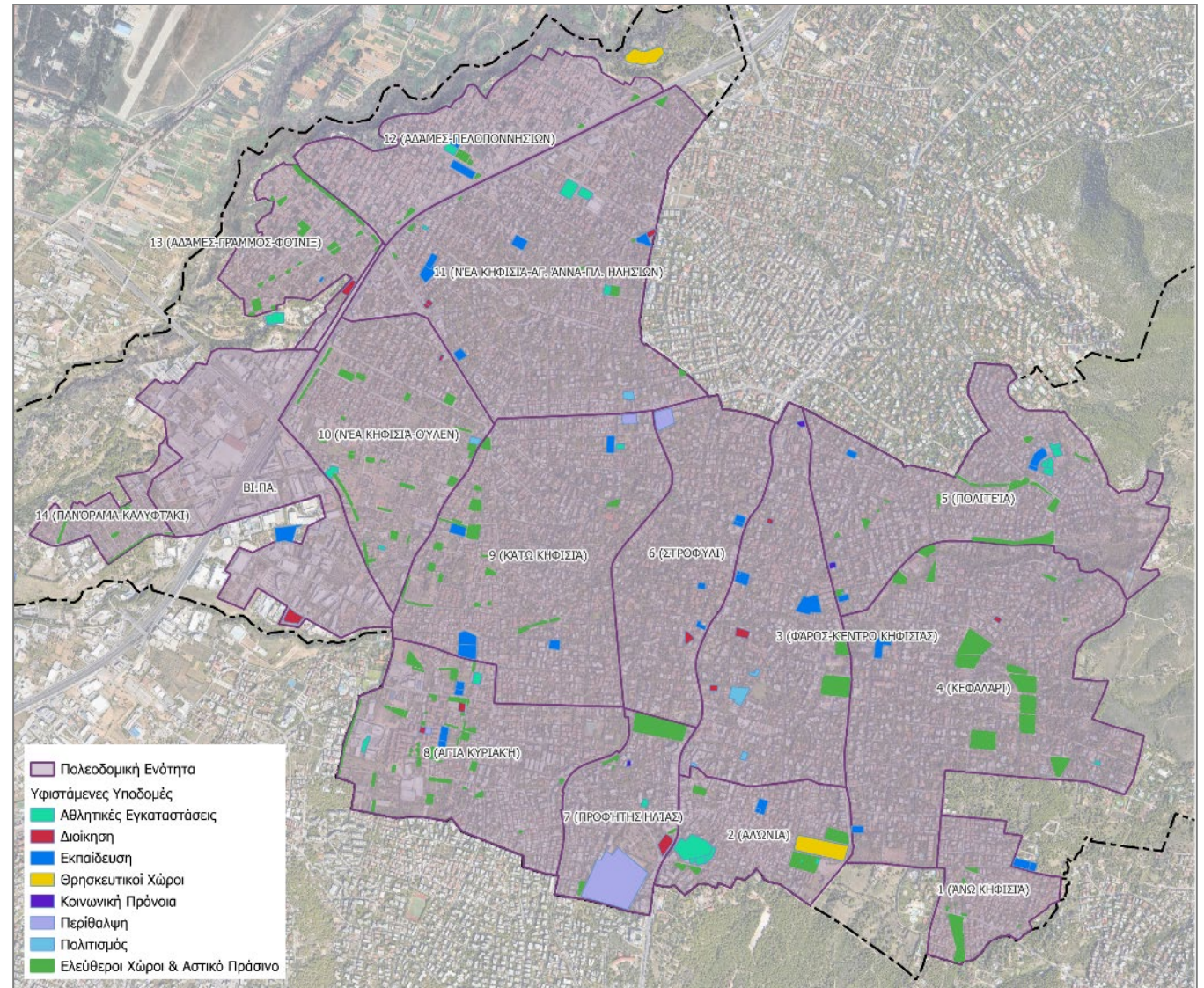
Με βάση το δείκτη Κορεσμού η περιοχή θα μπορούσε να καταταγεί στις Εντατικά Ανεπτυγμένες ωστόσο σύμφωνα με την παρ. 2,3,4 του Άρθρου 6 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 (Νέα πολεοδομικά πρότυπα) «Στις μητροπολιτικές περιοχές και σε μεγάλα αστικά πολεοδομικά συγκροτήματα οι δείκτες Κορεσμού δεν αποτυπώνονται»



Πολεοδομικά Πρότυπα (ΦΕΚ 200/Δ/2024)

Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις

- Διοίκηση
- Νηπιαγωγεία
- Δημοτικά
- Γυμνάσια – Λύκεια
- Αθλητισμός
- Πολιτισμός
- Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο
- Περίθαλψη
- Πρόνοια
- Κοιμητήρια

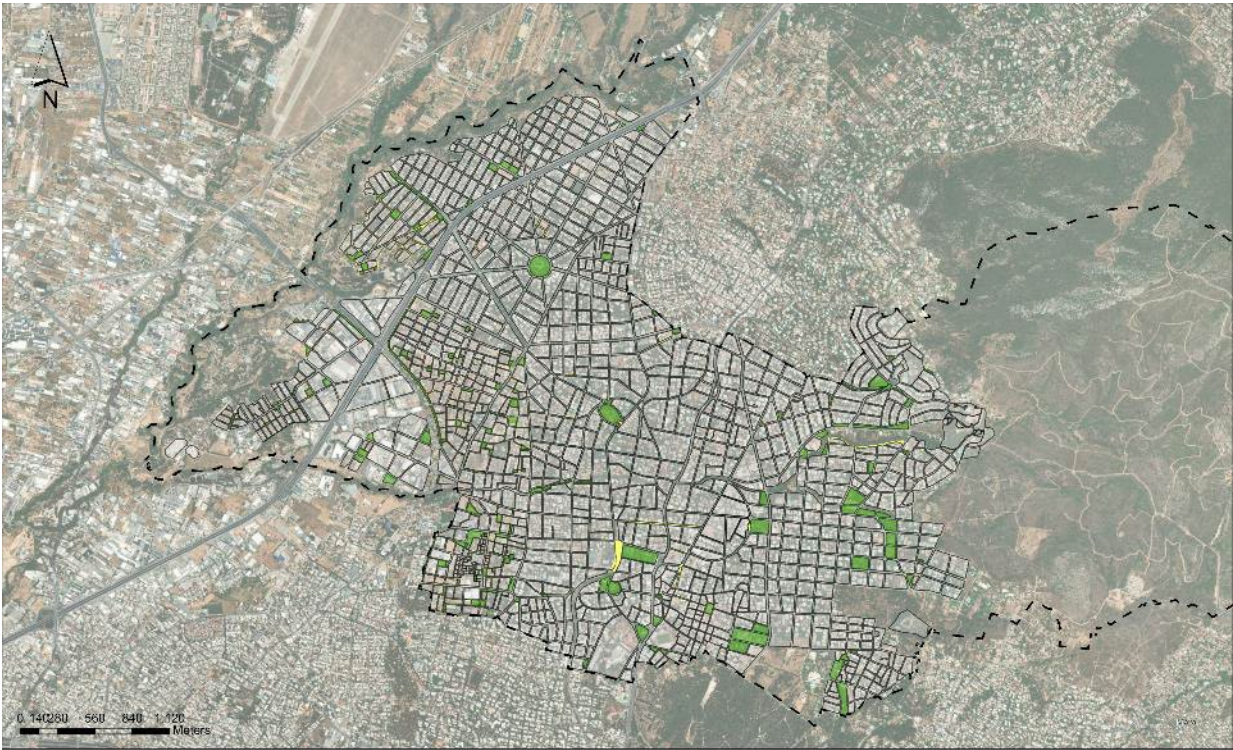


Πολεοδομικά Πρότυπα (ΦΕΚ 200/Δ/2024)

Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις



Υπόμνημα
□ Ρυμοτομικό Σχέδιο Κηφισιάς
■ Δημοτικοί ΚΧ και ΚΦ χώροι
■ Κοινόχρηστοι χώροι προς απαλλοτρίωση



□ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ ■ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ■ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ

Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Ιεράρχηση και Κυκλοφοριακή Οργάνωση Δικτύου

Διοικητική ιεράρχηση Ο.Δ.

Διευρωπαϊκό Δίκτυο Μεταφορών (ΔΔΜ):

- Αυτοκινητόδρομος Α1 (Νέα Εθνική Οδός Αθηνών-Λαμίας – Ε75)
→ κεντρικό (core) δίκτυο

Βασικό Εθνικό Οδικό Δίκτυο:

- Νέα Εθνική Οδός Αθηνών-Λαμίας (Α1/Ε75)

Δευτερεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο:

- Ε.Ο. 83 «Κηφισιά – Οίον (Μπογιάτι) – Μαραθώνας – Ραφήνα» → Λεωφόρος Κηφισιάς
- Λεωφόρος Κύμης (μη υλοποιημένη)
- Παράπλευροι (SR) Βασικού Εθνικού Οδικού Δικτύου

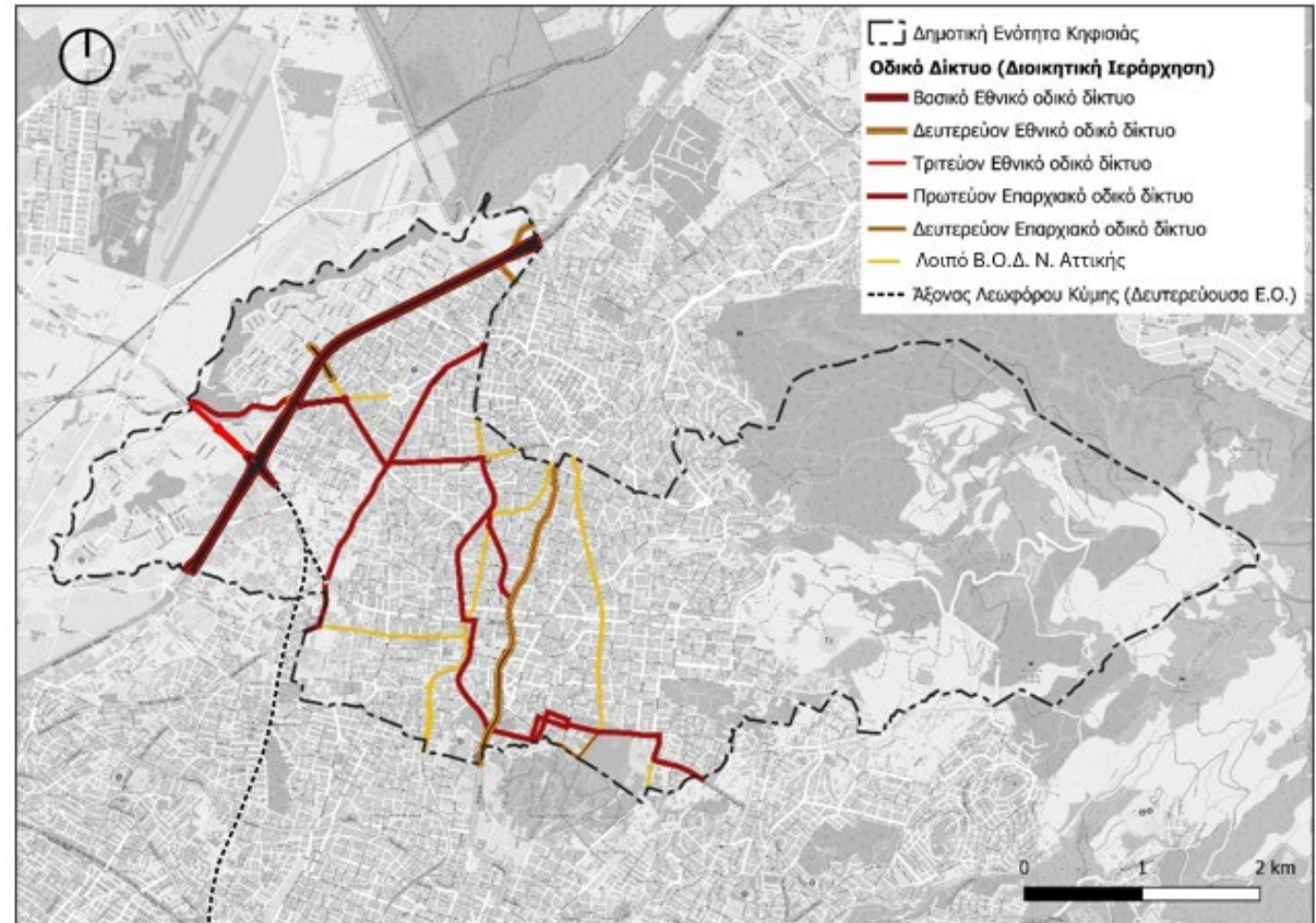
Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο:

- Προέκταση Λεωφόρου Κύμης (μετά τον κόμβο Καλυφτάκη)

Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο:

- Επαρχιακή Οδός Νο. 3: Σταθμός Κηφισιάς - Τατοΐου - Χαριλάου Τρικούπη - Ελαιών - Ιλισίων - διασταύρωση Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας – δρόμος προς Αχαρνές διά ρέματος Χελιδονούς μέχρι τα όρια του Δήμου Αχαρνών
- Επαρχιακή οδός Νο.6: Πατήσια – Λεωφ. Ηρακλείου – Γρ. Λαμπράκη – Σοφ. Βενιζέλου – Μιχ. Τσοίτσα – Γ. Λύρα – Τατοΐου – διαστ. με Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας
- Επαρχιακή Οδός Νο. 10: Κηφισιά – Παληάγιαννη – Μελίσσια

Βασικό Δίκτυο Ν. Αττικής (ΦΕΚ 561Δ/1990, 701Δ/1990)

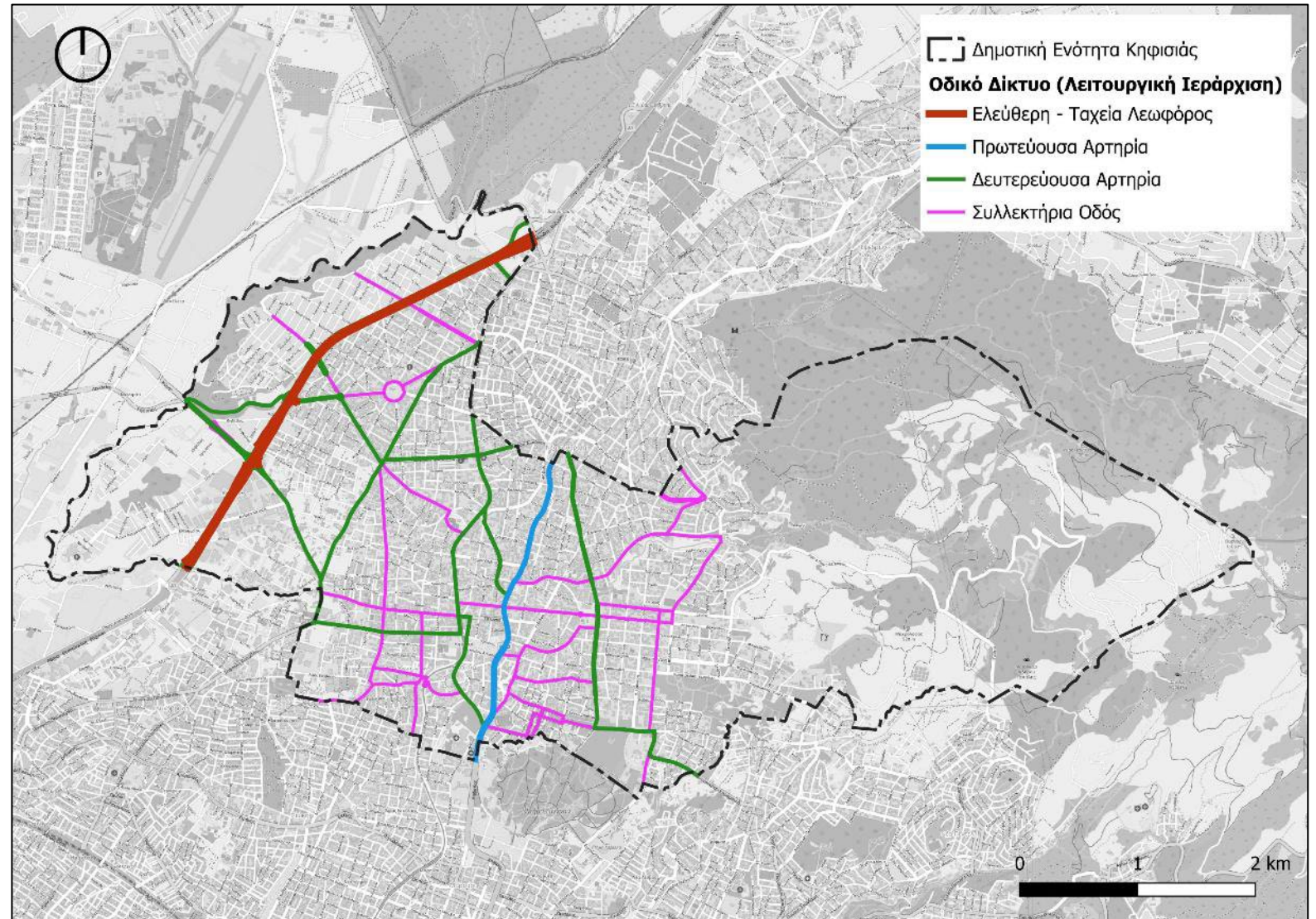


Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Ιεράρχηση και Κυκλοφοριακή Οργάνωση Δικτύου

Λειτουργική ιεράρχηση Ο.Δ.

- Ελεύθερες – Ταχείες Λεωφόροι
 - Αρτηρίες (Πρωτεύουσες / Δευτερεύουσες)
 - Συλλεκτήριες Οδοί
 - Τοπικές Οδοί
-
- **Ελεύθερη-Ταχεία Λεωφόρος:** Νέα Εθνική Οδός Αθηνών – Λαμίας | Μετακινήσεις μεγάλου μήκους υψηλών ταχυτήτων & προδιαγραφών
 - **Πρωτεύουσα αρτηρία:** Λεωφόρος Κηφισιάς | Παραδοσιακός άξονας διασύνδεσης της Κηφισιάς με τα βόρεια του Λεκανοπεδίου.
 - **Δευτερεύουσες αρτηρίες:** Χαριλάου Τρικούπη, Τατοΐου, Λύρα, Ελαιών – Ιλισίων, Δεκελείας, Καλυφτάκη κ.α. | Απορρόφηση μέσων & αυξημένων κυκλοφοριακών φόρτων, εξυπηρέτηση εσωτερικών και διαδημοτικών μετακινήσεων.
 - **Συλλεκτήριες οδοί:** Δεληγιάννη, Μαρ. Μπότσαρη, Πευκών, Κοκκινάρα, Όθωνος, Ερυμάνθου, Τροιζηνίας κ.α. | Εξυπηρετούν την τοπική διασύνδεση μεταξύ των αρτηριών και των τοπικών οδών.
 - **Τοπικές Οδοί:** Υπόλοιπο οδικό δίκτυο μικρότερου πλάτους και χαμηλής κυκλοφοριακής φόρτισης, που εξυπηρετεί πρόσβαση σε κατοικίες και άλλες χρήσεις.



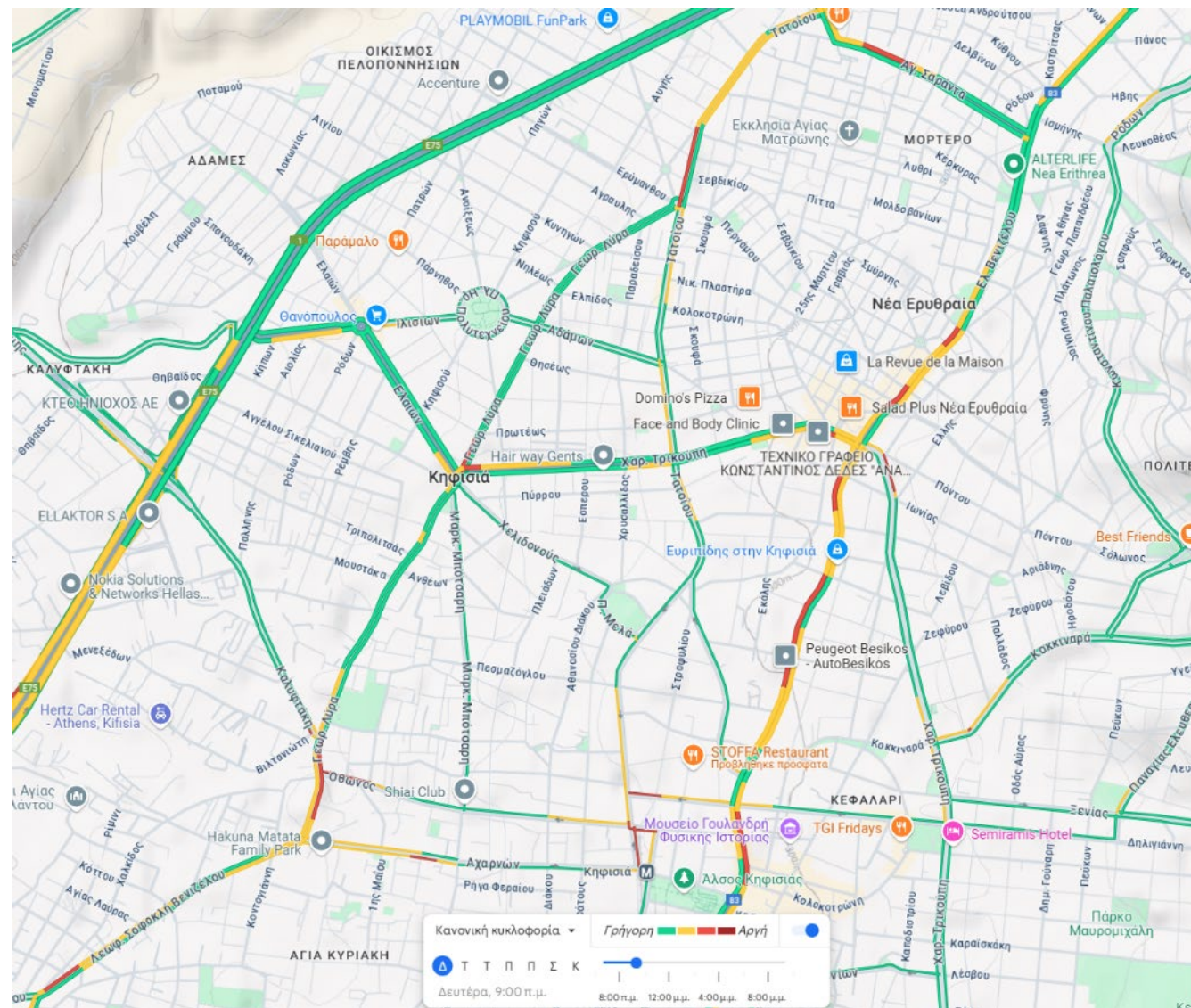
Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Λειτουργία Μεταφορικού Δικτύου και Κινητικότητα

- Οι σημαντικοί διερχόμενοι άξονες (Νέα Εθνική Οδός, Λ. Κηφισιάς) καθιστούν την περιοχή πόλο έλξης υπερτοπικών δραστηριοτήτων και αποκόπτουν τον οικιστικό ιστό.
- Λόγω των πολλαπλών δραστηριοτήτων και εξυπηρετήσεων υφίστανται κυκλοφοριακές επιβαρύνσεις παρά την εφαρμογή μέτρων (π.χ. εφαρμογή οδών ήπιας κυκλοφορίας και συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης στο Κέντρο της Κηφισιάς).
- Σημαντικά προβλήματα στάθμευσης εμφανίζονται στις εμπορικές περιοχές αλλά και πέριξ του Σταθμού ΗΣΑΠ Κηφισιάς, λόγω της στάθμευσης με σκοπό τη μετεπιβίβαση στον ΗΣΑΠ.
- Η έντονη στάθμευση οδηγεί σε παραβάσεις του ΚΟΚ (στάθμευση επί πεζοδρομίων, σε διασταυρώσεις κλπ).
- Το δίκτυο διαδρόμων πεζής μετακίνησης (δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, πεζοδρόμοι, πεζοδρόμια μεγάλου πλάτους, ποδηλατόδρομοι) εντοπίζεται μεμονωμένα και κυρίως στο κέντρο της Κηφισιάς
- Ζητήματα οδικής ασφαλείας από την συνύπαρξη πεζής μετακίνησης και οχημάτων

Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Κυκλοφοριακοί Φόρτοι



Απόσπασμα google maps TRAFFIC – φόρτοι / καθυστερήσεις στο βασικό οδικό δίκτυο

Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

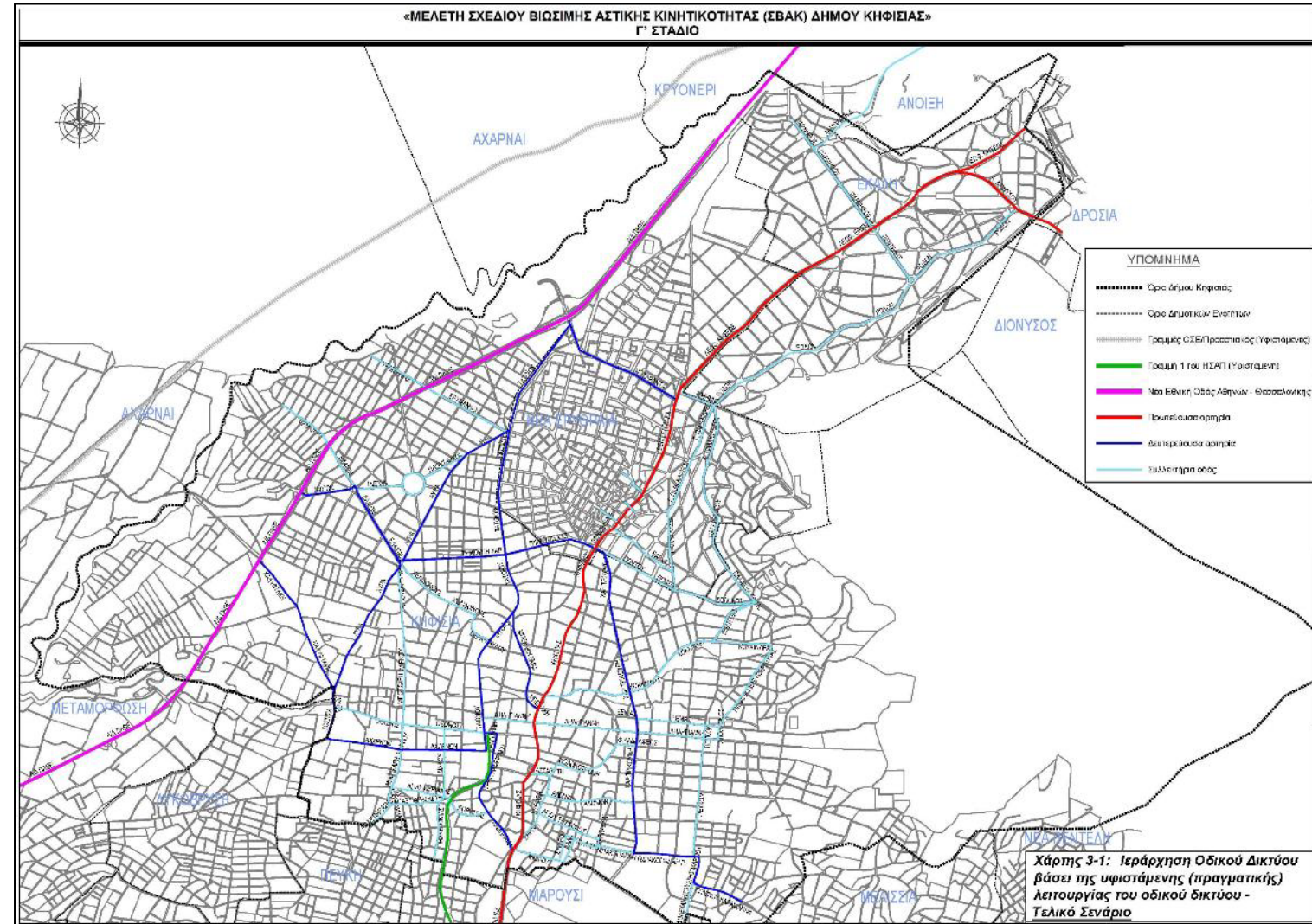
ΣΒΑΚ | Γενικές Αρχές - Κατευθύνσεις

- Έγκριση ΣΒΑΚ αρ. αποφ. 75/2021 Δ.Σ. Δήμου Κηφισιάς
- Εφαρμογή εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (διανοίξεις αδιάνοικτων τμημάτων, διαπλατύνσεις π.χ. οδός Τατοΐου)
- Εκπόνηση κυκλοφοριακής μελέτης για το σύνολο του Δήμου Κηφισιάς
- Προώθηση σημαντικών έργων, όπως διάνοιξη της Λεωφόρου Κύμης (από Αττική οδό έως Ν.Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας) και Μητροπολιτικού Δικτύου Ποδηλατικών Διαδρομών
- Αντικατάσταση παράνομης στάθμευσης με διαπλάτυνση και εν γένει ανάπλαση πεζοδρομίων ή/και δημιουργία ποδηλατοδρόμων
- Προτεραιότητα προσβασιμότητας σε ευάλωτες ομάδες και ιδιαίτερα ΑΜΕΑ
- Αποτροπή της διαμπερούς κίνησης οχημάτων από τις περιοχές κατοικίας μέσω πεζοδρομήσεων οδικών τμημάτων ή μετατροπή τους σε οδούς ήπιας κυκλοφορίας, μείωση ορίων ταχύτητας κ.α.
- Εφαρμογή/Επέκταση Συστήματος Ελεγχόμενης Στάθμευσης (ΣΕΣ) σε κεντρικές περιοχές & αξιοποίηση «έξυπνων συστημάτων»
- Κατασκευή και λειτουργία δημοτικών χώρων στάθμευσης (εκτός οδού)
- Σύνδεση κάθε Γειτονιάς με τον Σταθμό ΗΣΑΠ μέσω Γραμμών Δημοτικής Συγκοινωνίας
- Δημιουργία διευρυμένου δικτύου Πράσινων Διαδρομών (σύνδεση σχολείων, αθλητικών εγκαταστάσεων, κεντρικών σημείων, πεζοπορικών διαδρομών-μονοπατιών του Πεντελικού Όρους και της προστατευόμενης ζώνης του ποταμού Κηφισού κλπ., μέσω οδών ήπιας κυκλοφορίας, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων
- Επίτευξη «έξυπνων» στόχων, όπως μείωση κατανάλωση ενέργειας για τις μετακινήσεις, μείωση ρύπανσης, βελτίωση μικροκλίματος, βελτίωση διασύνδεσης χώρων πρασίνου με περπάτημα-ποδήλατο-δημόσια συγκοινωνία-κοινόχρηστα οχήματα, προστασία περιοχών από μηχανοκίνητη κυκλοφορία, βελτίωση επιπέδου οδικής ασφάλειας κ.α.

Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

ΣΒΑΚ | Κυκλοφοριακή Οργάνωση

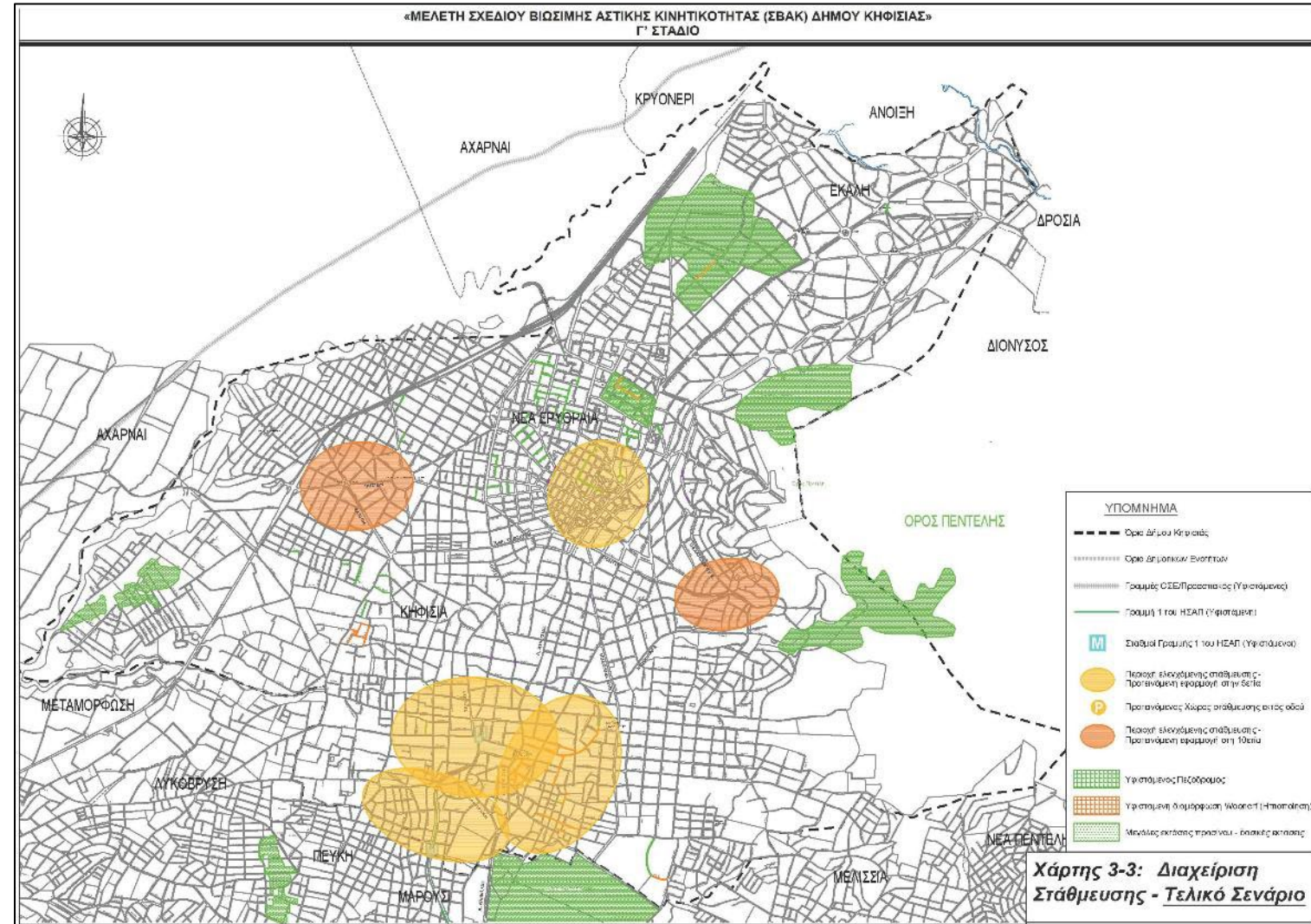
- Το ιεραρχημένο οδικό δίκτυο είναι αντίστοιχο της υφιστάμενης / πραγματικής λειτουργίας
- **Άμεσοι στόχοι**
 - Αναδιαμόρφωση πεζοδρομίων στις πρωτεύουσες και δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες για την αποφυγή παράνομης στάθμευσης
 - Ανασχεδιασμός ανισόπεδου κόμβου Καλυφτάκη με βάση την προβλεπόμενη υλοποίηση της Λ. Κύμης
 - Μείωση ορίων ταχύτητας 30 km/h σε τοπικές οδούς και συλλεκτήριες, 40 km/h στις αρτηρίες
 - Υπογειοποίηση τερματικού Σταθμού ΗΣΑΠ Κηφισιάς, επέκταση οδού Τατοΐου και σύνδεση της οδό Γρ. Λαμπράκη
 - Αύξηση πεζοδρομήσεων και οδών ήπιας κυκλοφορίας και εφαρμογή επιπλέον μέτρων (μονοδρομήσεις, μείωση ορίων ταχύτητας, οφιοειδής χαράξεις κ.α.) για περιοχές με επιβαρυνμένο υπερτοπικό φόρτο (όπως το ιστορικό & εμπορικό κέντρο Κηφισιάς)
 - Υλοποίηση δικτύου διαδρόμων πρόσβασης ΑΜΕΑ και ΑΜΚ (Σταθμός ΗΣΑΠ/Εμπορικό Κέντρο Κηφισιάς/Δημαρχείο/Πλατεία Κεφαλαρίου)
- **Μεσο-μακροπρόθεσμοι στόχοι**
 - Διάνοξη της Λεωφόρου Κύμης
 - Επέκταση γραμμής ΗΣΑΠ
 - Σύνδεση της Λ.Κηφισιάς με την Χαρ. Τρικούπη μέσω του Άλσους Συγγρού και υπογειοποίηση της Λ. Κηφισιάς σε τμήμα εντός Δ.Ε. Κηφισιάς.



Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

ΣΒΑΚ | Διαχείριση Στάθμευσης

- Επιβολή απαγόρευσης παρόδιας στάθμευσης σε όλο το ιεραρχημένο οδικό δίκτυο.
- Εφαρμογή Συστήματος Ελεγχόμενης Στάθμευσης σε κεντρικές περιοχές, τόσο στο ιστορικό κέντρο Κηφισιάς όσο και περίξ των Σταθμών ΗΣΑΠ «Κηφισιά» και «ΚΑΤ» μέσω «έξυπνων»/αυτοματοποιημένων συστημάτων.
- Υλοποίηση Υπόγειου Σταθμού Αυτοκινήτων στο Πάρκο Πλατείας Αγίου Δημητρίου και περίξ του Ι.Ν.
- Κατασκευή και λειτουργία οργανωμένων χώρων στάθμευσης εκτός οδού σε κεντρικές κορεσμένες περιοχές (πéριξ των σταθμών ΗΣΑΠ).

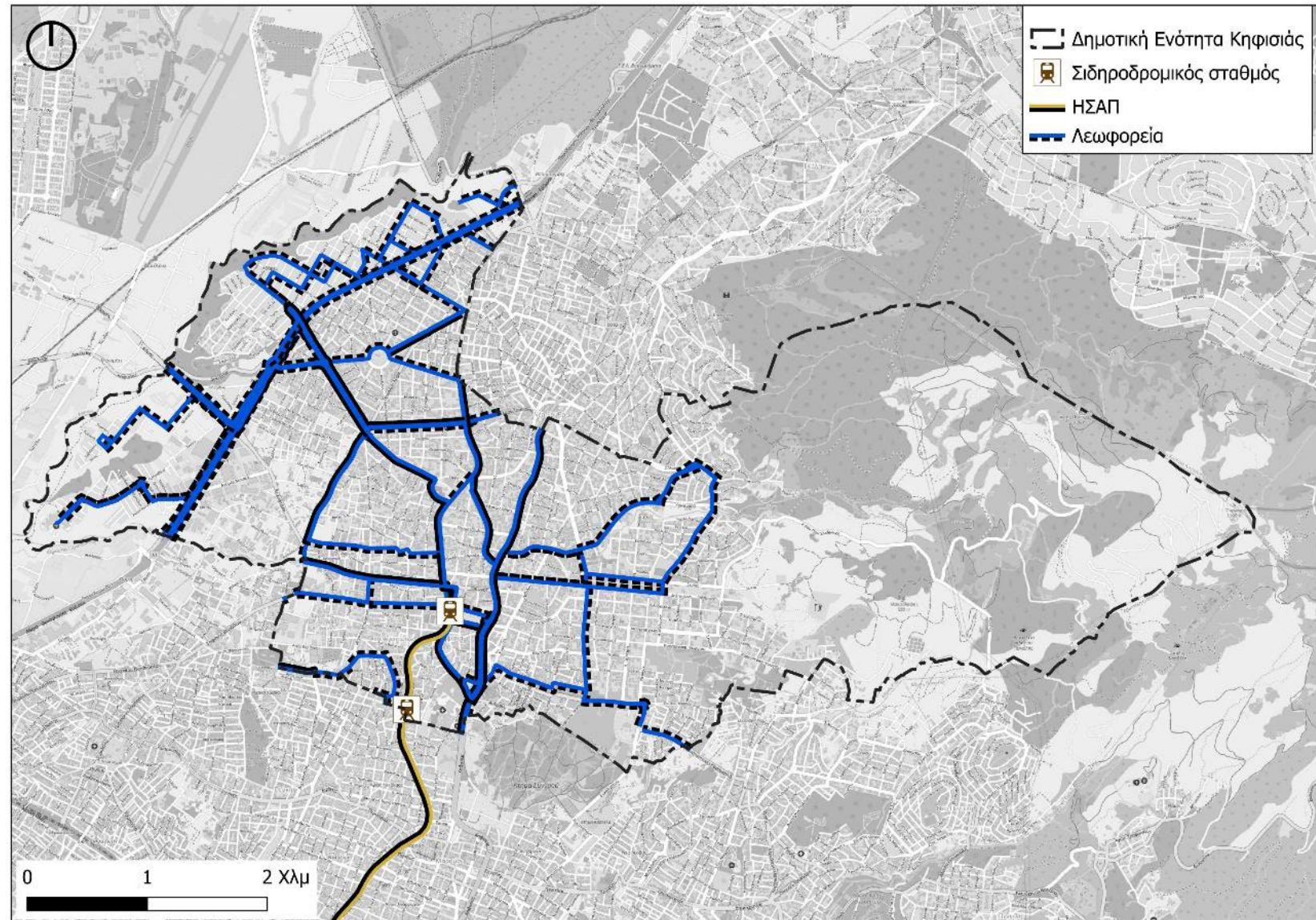


Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Δίκτυο μεταφορών

Καταγράφονται ακόμα:

- Δίκτυο MMM (κάλυψη, συχνότητα, ρόλος κ.α.)
- Δίκτυο υπερτοπικών χερσαίων μεταφορών
- Δίκτυο ήπιας κινητικότητας (πεζή, ποδήλατο)
- Καθεστώς πεζόδρομων
- Χαρακτηριστικά στάθμευσης
- Στρατηγικά σχέδια | ΣΒΑΚ, ΣΑΠ, ΣΦΗΟ, Masterplan ποδηλάτου
- Εν εξελίξει ή εγκεκριμένα έργα που επηρεάζουν τις μεταφορές

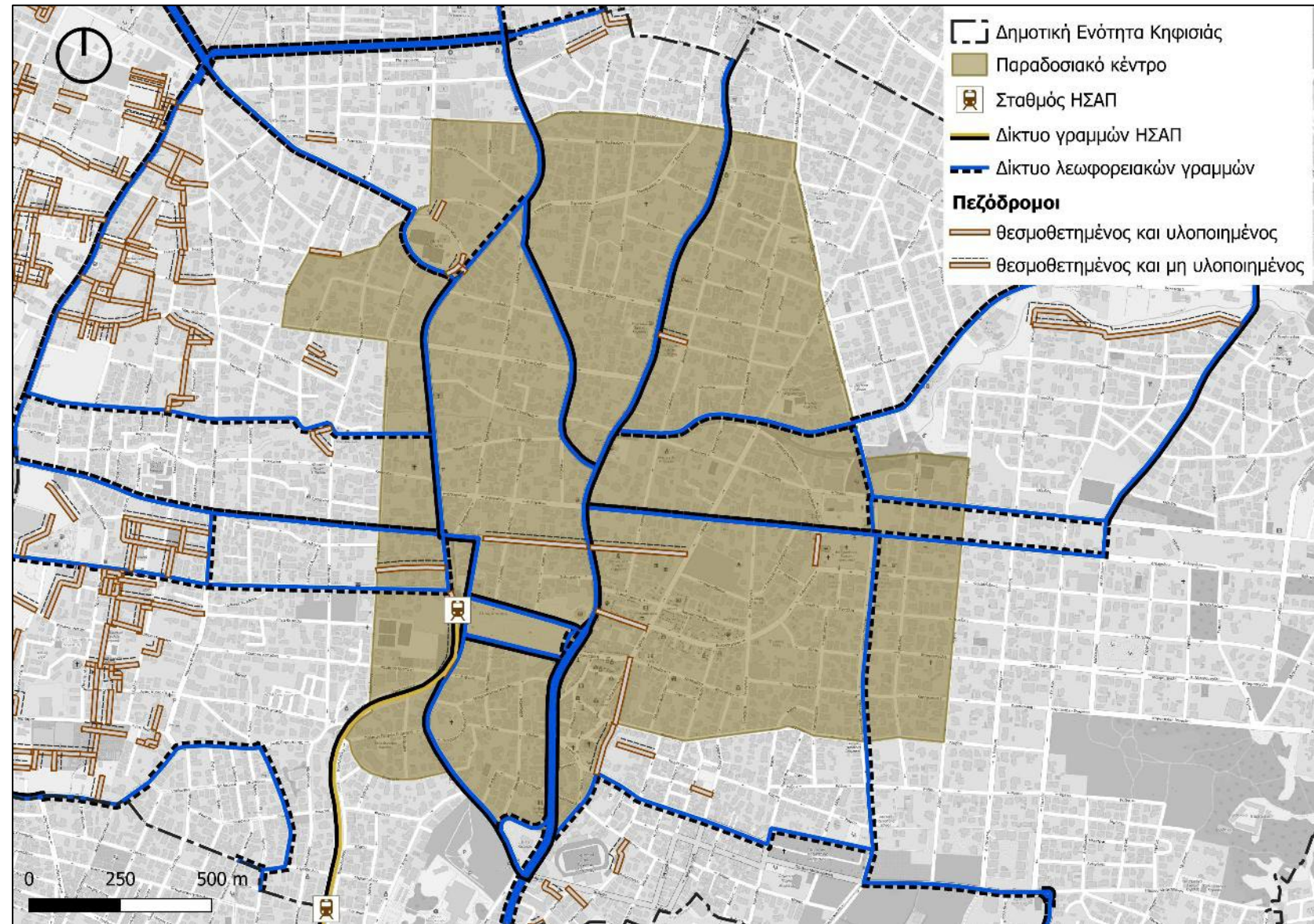


Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Δίκτυο μεταφορών

Καταγράφονται ακόμα:

- Δίκτυο ΜΜΜ (κάλυψη, συχνότητα, ρόλος κ.α.)
- Δίκτυο υπερτοπικών χερσαίων μεταφορών
- Δίκτυο ήπιας κινητικότητας (πεζή, ποδήλατο)
- Καθεστώς πεζόδρομων
- Χαρακτηριστικά στάθμευσης
- Στρατηγικά σχέδια | ΣΒΑΚ, ΣΑΠ, ΣΦΗΟ, Masterplan ποδηλάτου
- Εν εξελίξει ή εγκεκριμένα έργα που επηρεάζουν τις μεταφορές



Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Εν εξελίξει ή εγκεκριμένα έργα

Επέκταση Λεωφόρου Κύμης

Η επέκταση Λ. Κύμης ξεκινάει από τον κόμβο της Αττικής Οδού (Α/Κ Κύμης) και καταλήγει στην Εθνική Οδό (Ε.Ο. Α1), στον κόμβο Καλυφτάκη (Κάτω Κηφισιά) & έχει εγκριθεί περιβαλλοντικά με την υπ' αριθ. 1170/16.01.2018 Απόφαση του ΥΠΕΝ

- Νότιο ανοιχτό τμήμα: 360 μ.
- Υπόγεια σήραγγα: 1,25 χλμ.
- Σήραγγα δια της μεθόδου εκσκαφής και επανεπίχωσης: 1,15 χλμ.
- **Ανοιχτό τμήμα 1,00 χλμ.**

Το τμήμα αυτό προσφέρει άμεση πρόσβαση στο Δ. Λυκόβρυσης και στο υφιστάμενο Βιοτεχνικό Πάρκο και καταλήγει στην εθνική οδό Αθηνών – Λαμίας στο ανισόπεδο κόμβο Καλυφτάκη.



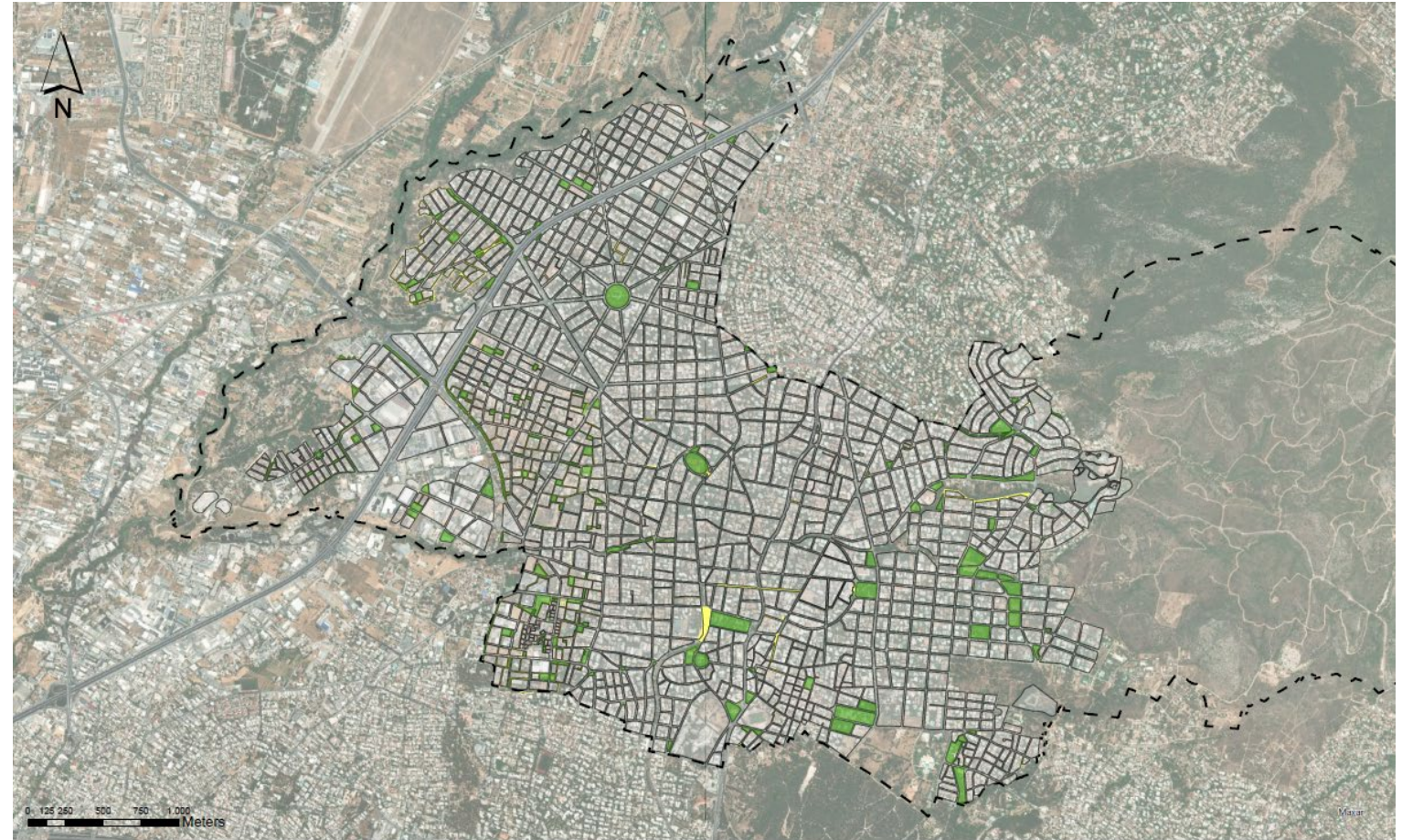
Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Υφιστάμενοι χώροι αστικού και περιαστικού πρασίνου

272 Κ.Χ έκτασης
428.590 τ.μ.

Πεζόδρομοι έκτασης
149.933 τ.μ.

Για την Δ.Ε. Κηφισιάς διαπιστώνεται κατ' αρχήν ότι **δεν έχουν υλοποιηθεί** όλοι οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό εντός της περιοχής του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και αφορούν χώρους Κοινόχρηστου Πρασίνου, Εκπαίδευσης, Αθλητισμού (εν μέρει), Πολιτισμού και Υγείας.



ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ



ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ



ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ

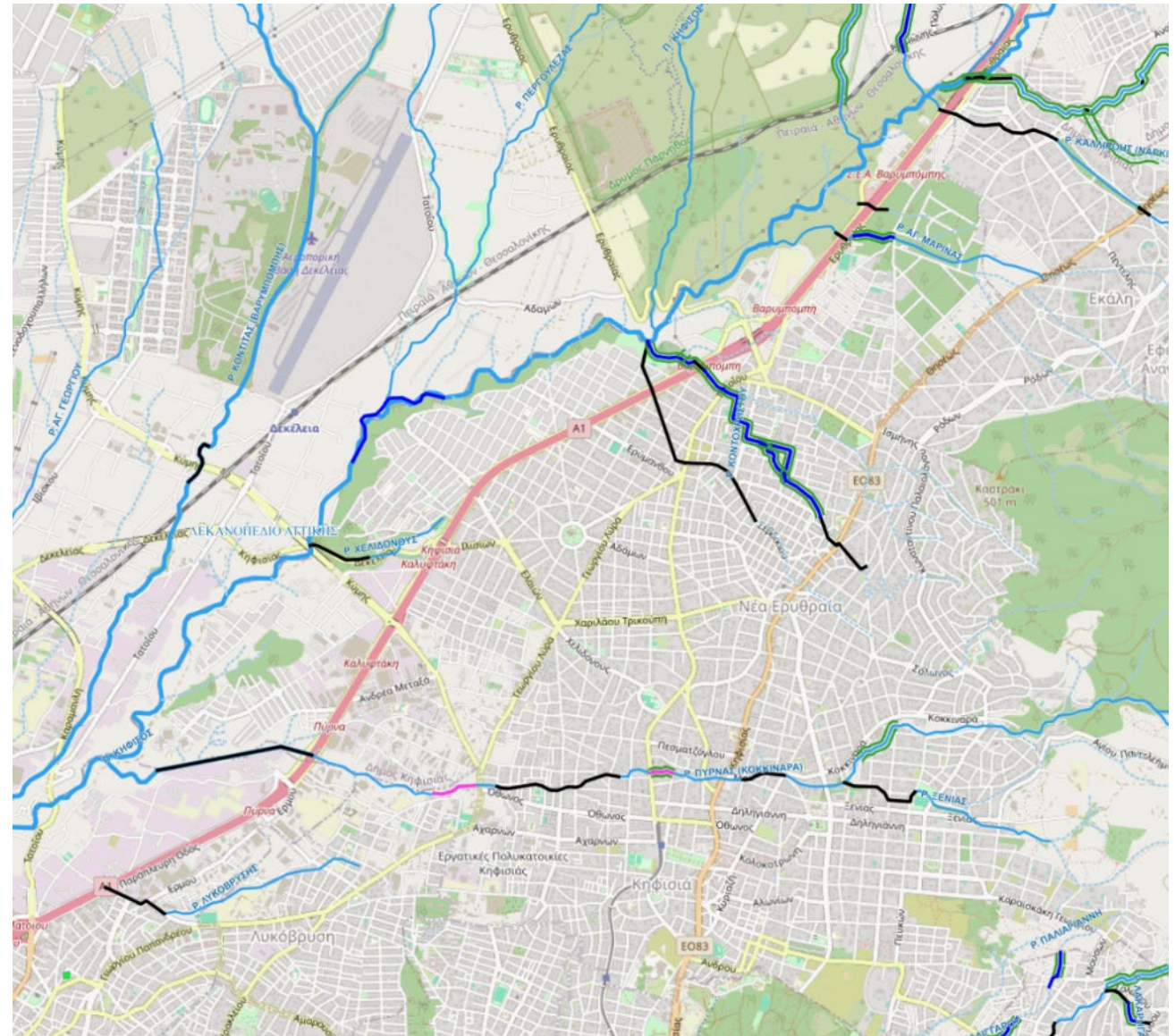
Ανάλυση Χωρικών Δεδομένων

Υδάτινες διαδρομές

Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν απόφαση 9173/1642 – ΦΕΚ 283/Δ/1993, συγκεκριμένα ρέματα, χείμαρροι και ρυάκια του νομού Αττικής χαρακτηρίστηκαν ως ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος.

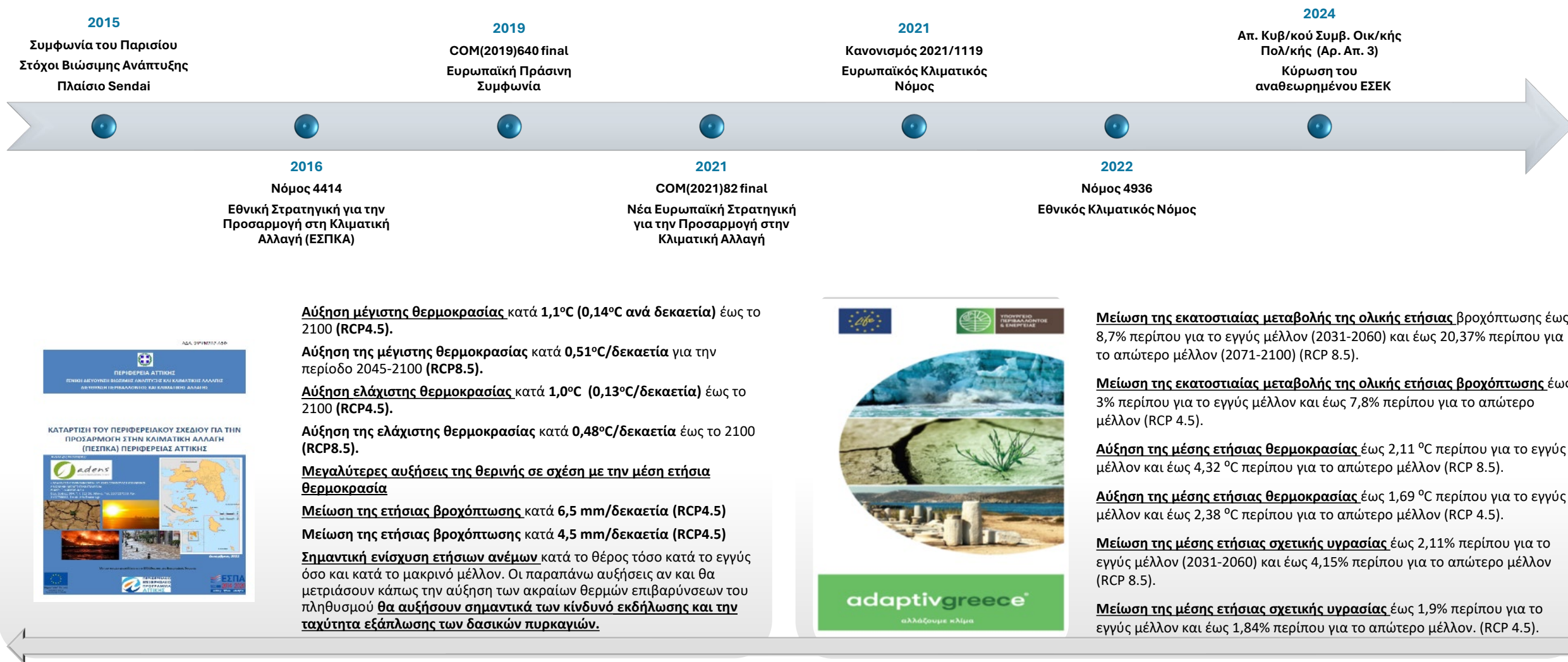
ΔΕ Κηφισιάς, ως διατηρητέου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος θεωρούνται:

- χείμαρρος Κοκκιναρά
- ρέμα Χελιδονούς
- χείμαρρος Ξενιάς
- ρέμα Πύργας
- ρέμα Κηφισός
- ποταμός Κηφισός



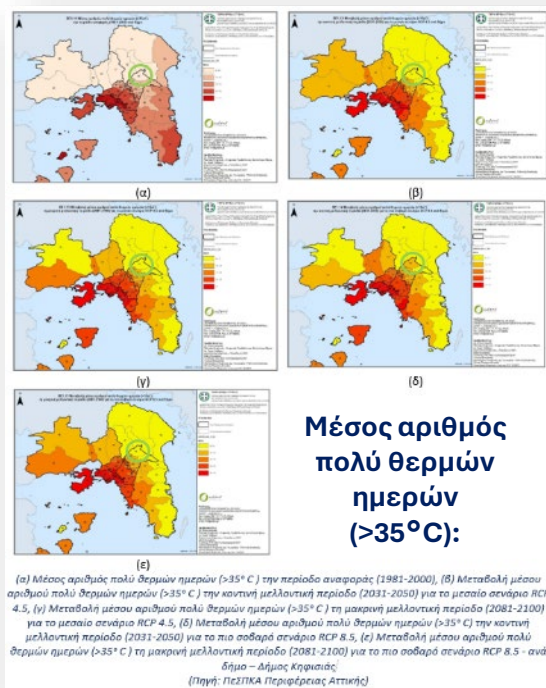
Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Κλίμα – Κλιματική Αλλαγή



Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Κλίμα – Κλιματική Αλλαγή

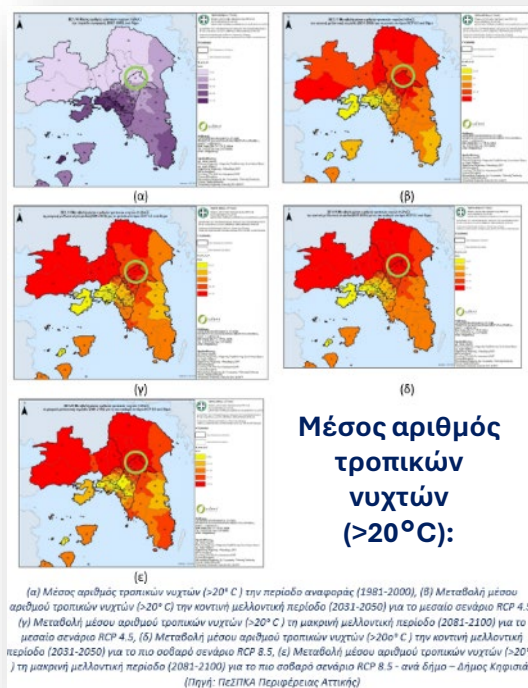


RCP 4.5

- Αύξηση έως 9 ημέρες (2031-2050)
- Αύξηση έως 13 ημέρες (2081-2100)

RCP 8.5

- Αύξηση έως 15 ημέρες (2031-2050)
- Αύξηση έως 45 ημέρες (2081-2100)



RCP 4.5

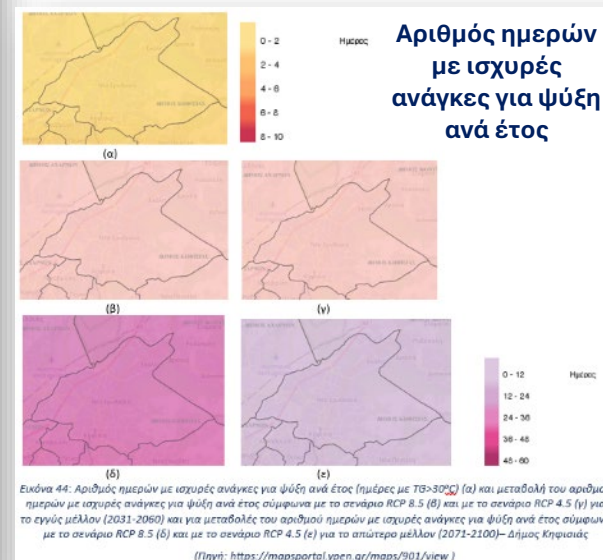
- Αύξηση έως 31 ημέρες (2031-2050)
- Αύξηση έως 41 ημέρες (2081-2100)

RCP 8.5

- Αύξηση έως 40 ημέρες (2031-2050)
- Αύξηση έως 87 ημέρες (2081-2100)

Παράγοντες που συνεισφέρουν στο φαινόμενο ΑΘΝ:

- ✓ Αύξηση των πολύ ζεστών ημερών (>35°C),
- ✓ Αύξηση των τροπικών νυχτών (>20°C),
- ✓ Κάλυψη εδάφους,
- ✓ Χρήσεις γης

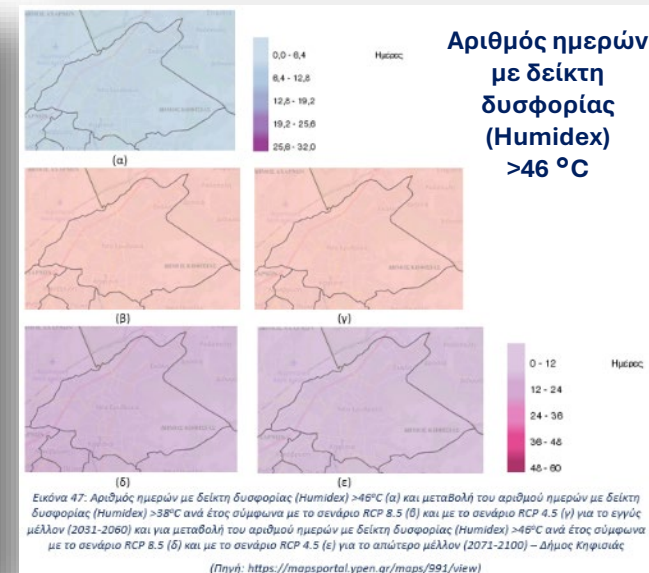


RCP 4.5

- Αύξηση έως 8 ημέρες (2031-2060)
- Αύξηση έως 12 ημέρες (2071-2100)

RCP 8.5

- Αύξηση έως 10 ημέρες (2031-2060)
- Αύξηση έως 34 ημέρες (2071-2100)



RCP 4.5

- Αύξηση έως 2 ημέρες (2031-2060)
- Αύξηση έως 4 ημέρες (2071-2100)

RCP 8.5

- Αύξηση έως 3 ημέρες (2031-2060)
- Αύξηση έως 16 ημέρες (2071-2100)

Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Κλίμα – Κλιματική Αλλαγή

Στη Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς δεν εντοπίζεται εκτεταμένο ενιαίο δίκτυο ήπιας κινητικότητας μεγάλης κλίμακας.

Σημαντικός αριθμός χώρων πρασίνου από Ρ.Σ. μη υλοποιημένων.

Έντονη κυκλοφοριακή επιβάρυνση σε κομβικά σημεία του οδικού δικτύου (Χαρ. Τρικούπη, Κασσαβέτη).

Εντοπισμός αρκετά υψηλού ποσοστού παρόδιας στάθμευσης.

Το υφιστάμενο δίκτυο λεωφορειακών γραμμών διέρχεται κυρίως από κεντρικούς δρόμους και εξυπηρετεί ανεπαρκώς τις τοπικές μετακινήσεις και τη σύνδεση των γειτονιών μεταξύ τους.

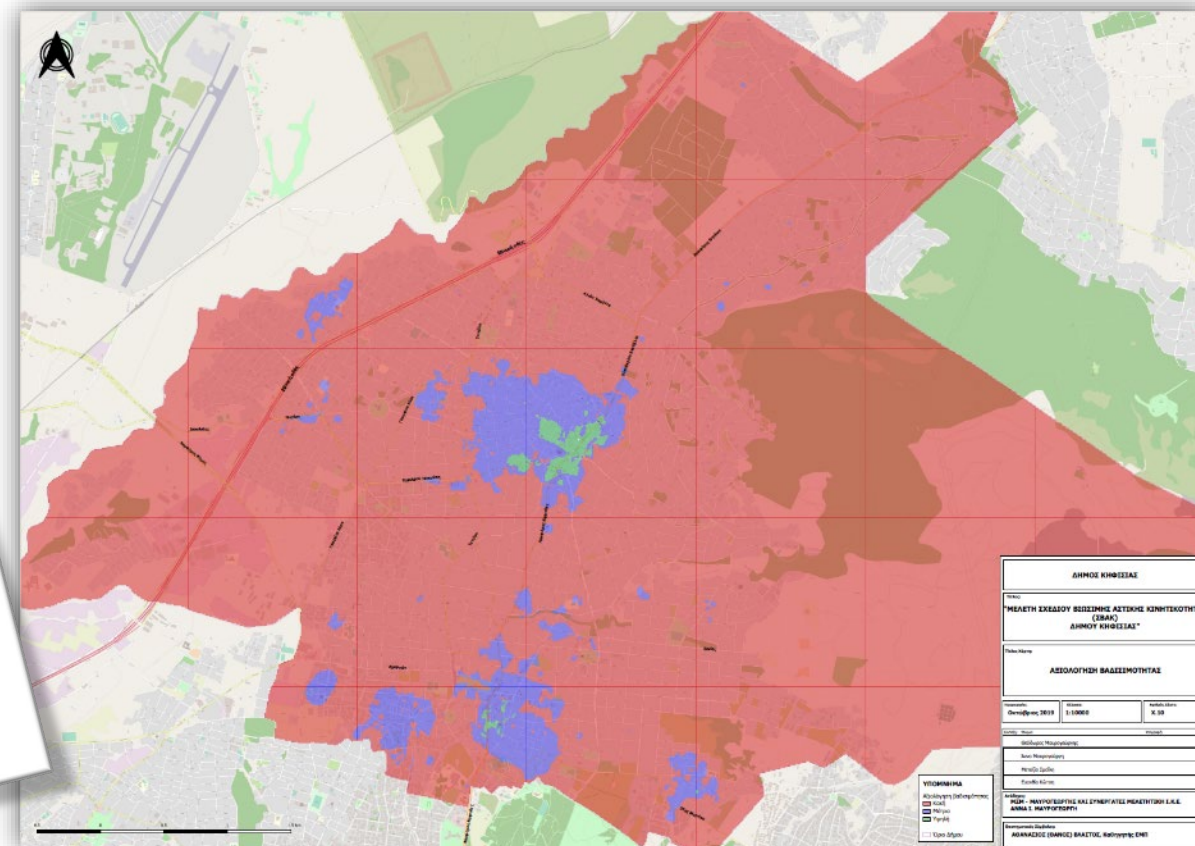
Κυριαρχία χαμηλής και μέσης πυκνότητας αστικών χρήσεων εντός σχεδίου, με περιορισμένο φυσικό κοινόχρηστο χώρο.

Εντός εγκεκριμένων ΚΧ εντοπίζεται δόμηση (κατοικίες/αποθήκες κ.λπ.).



Παράγοντες που συνεισφέρουν στο φαινόμενο ΑΘΝ:

- ✓ Αύξηση των πολύ ζεστών ημερών ($>35^{\circ}\text{C}$),
- ✓ Αύξηση των τροπικών νυχτών ($>20^{\circ}\text{C}$),
- ✓ Κάλυψη εδάφους,
- ✓ Χρήσεις γης



Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Κίνδυνοι και πολιτική προστασία

Περιοχές υψηλού κινδύνου σε φυσικές καταστροφές:

 **Κίνδυνος πλημμύρας**
(ΖΔΥΚΠ EL06APSFR011 Λεκάνη π. Κηφισού: από Ποτάμιες Ροές/λίμνες για περίοδο επαναφοράς $T=100$ έτη, η πλημμυρική ζώνη περιορίζεται κατά μήκος της κοίτης του π. Κηφισού (δυτικό όριο Δ.Ε. Κηφισιάς) και στην ευρύτερη περιοχή εκατέρωθεν του ρ. Πύρνας)

 **Κίνδυνος σεισμού**
(ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας I)

 **Κίνδυνος δασικής πυρκαγιάς – Συγκεντρώσεις κατοικίας με υψηλό κίνδυνο πυρκαγιάς**
(ιδιαίτερα επικίνδυνη περιοχή για την εκδήλωση δασικής πυρκαγιάς – ΠΔ 575/1980)

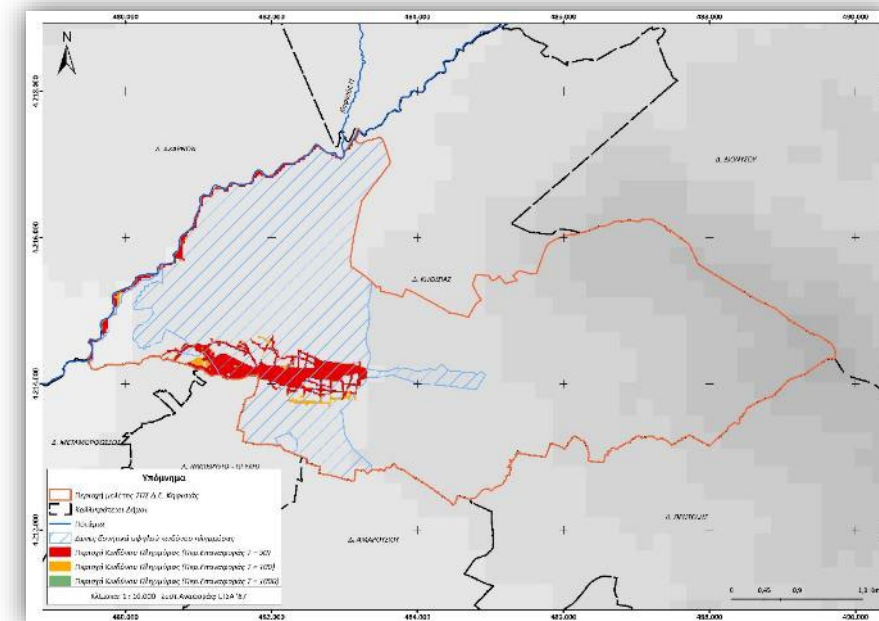
 **Κίνδυνος ερημοποίησης**
(υψηλός κίνδυνος ερημοποίησης λόγω διάβρωσης)

Εκτίμηση επικινδυνότητας από μονάδες SEVESO:

Δεν εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης του ΤΠΣ



1^η Αναθεώρηση ΣΔΚΠ των ΛΑΠ του ΥΔ Αττικής (EL06)



ΖΔΥΚΠ EL06APSFR011 Λεκάνη π. Κηφισού

Ανάλυση χωρικών δεδομένων

Κίνδυνοι και πολιτική προστασία

Σχεδιασμός Πολιτικής Προστασίας Περιφέρειας Αττικής
(αρ. Πρωτ. 13322719/19-11/2024 έγγραφο Αυτοτελούς Δ/νσης Πολιτικής Προστασίας της Περιφέρειας Αττικής):

- ✓ Υπ' αριθμ. 111/2020 απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου με θέμα: «**Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Αντιμετώπισης Καταστροφών εξαιτίας Δασικών Πυρκαγιών**» (ΑΔΑ:Ψ3Ρ57Λ7-ΖΨΝ).
- ✓ Υπ' αριθμ. 84/2023 απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου με θέμα: «**Έγκριση επικαιροποίησης του Ειδικού Σχεδίου Αντιμετώπισης Καταστροφών από την εκδήλωση πλημμύρων**» (ΑΔΑ: 9Ι9Φ7Λ7-Α38).
- ✓ Υπ' αριθμ. απόφαση 164/2020 του Περιφερειακού Συμβουλίου με θέμα: «**Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Αντιμετώπισης Καταστροφών από την Εκδήλωση Σεισμού**» (ΑΔΑ: 9Κ6Ω7Λ7-6ΘΞ).
- ✓ Ηπ' αριθμ. 85/2023 απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου με θέμα: «**Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Αντιμετώπισης Καταστροφών από την Εκδήλωση Χιονοπτώσεων και Παγετού στην Περιφέρεια Αττικής**» (ΑΔΑ: 9Τ8Σ7Λ7-ΔΓ3).

Σχεδιασμός Πολιτικής Προστασίας Δήμου Κηφισιάς:

- ✓ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΑΙ ΑΜΕΣΗ/ΒΡΑΧΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΑΠΟ ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΣΕΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ
- ✓ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΑΙ ΑΜΕΣΗ/ΒΡΑΧΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΑΠΟ ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΠΛΗΜΜΥΡΙΚΩΝ ΦΑΙΝΟΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ
- ✓ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΕΞ ΑΙΤΙΑΣ ΔΑΣΙΚΩΝ ΠΥΡΚΑΓΙΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΚΩΔΙΚΗ ΟΝΟΜΑΣΙΑ «ΙΟΛΑΟΣ» ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ
- ✓ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΑΙ ΑΜΕΣΗ/ΒΡΑΧΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΑΠΟ
- ✓ ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΧΙΟΝΟΠΤΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΑΓΕΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

Πίνακας 14: Χώροι Καταφυγής Δήμου Κηφισιάς (ΔΕ Κηφισιάς)

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΧΩΡΟΥ	ΤΑΧ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ
ΖΗΡΙΝΕΙΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	ΚΑΡΠΑΘΟΥ & ΑΝΔΡΟΥ, ΚΗΦΙΣΙΑ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΠΑΣΚΕΤ	ΠΑΥΛΟΥ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ & 28ΗΣ ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ, ΚΗΦΙΣΙΑ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
ΑΛΣΟΣ ΜΑΥΡΟΜΙΧΑΛΗ	ΜΑΥΡΟΜΙΧΑΛΗ & ΑΠΟΛΛΟΝΟΣ, ΚΗΦΙΣΙΑ	ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ
ΑΛΣΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ & ΗΡ. ΑΤΤΙΚΟΥ, ΚΗΦΙΣΙΑ	ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΗΡΑΣ & ΣΠΑΝΟΥΔΑΚΗ, ΚΗΦΙΣΙΑ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

Πίνακας 16: Χώροι Εναπόθεσης Μπαζών Δήμου Κηφισιάς (ΔΕ Κηφισιάς)

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΧΩΡΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ
ΛΕΒΙΔΟΥ & ΟΘΩΝΟΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
Γ. ΛΥΡΑ & ΟΘΩΝΟΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΑΧΑΡΝΩΝ & ΑΘ. ΔΙΑΚΟΥ (2 ΟΙΚ.)	ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ & ΚΟΝΤΟΓΙΑΝΝΗ	ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΠΕΝΤΕΛΗΣ 50-ΠΗΛΕΩΣ-ΣΚΥΡΟΥ-ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΩΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

Πίνακας 15: Χώροι Καταυλισμού Δήμου Κηφισιάς (ΔΕ Κηφισιάς)

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΧΩΡΟΥ	ΤΑΧ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ
ΟΔΟΣ ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ	ΕΡΓ. ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΠΕΛΛΟΠΟΝΗΣΟΥ & ΦΙΓΑΛΕΙΑΣ		ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ	ΞΕΝΙΑΣ & ΠΑΝΑΓΙΑΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΤΡΙΑΣ, ΚΗΦΙΣΙΑ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
ΣΙΚΕΛΙΑΝΟΥ & ΡΕΜΒΗΣ		ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΓΗΠΕΔΟ "ΕΛΠΙΔΟΦΟΡΟΥ"	ΚΗΦΙΣΟΥ & ΑΓΡΑΥΛΗΣ	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ & Μ. ΑΝΤΥΠΑ		ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

Πίνακας 17: Περιοχές του Δήμου Κηφισιάς που ενδέχεται να εφαρμοστεί μερική ή ολική οργανωμένη προληπτική εκκένωση λόγω πυρκαγιάς (ΔΕ Κηφισιάς)

Περιγραφή Περιοχής	Είδος έκτασης
Περιοχή που περικλείεται από τις οδούς ΚΑΡΑΙΣΚΑΚΗ-ΠΕΥΚΩΝ-ΡΟΔΟΥ-ΠΗΛΕΩΣ και ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ	Δασική έκταση
Περιοχή που περικλείεται από τις οδούς ΔΗΛΗΓΙΑΝΝΗ-ΠΗΛΕΩΣ-ΠΕΝΤΕΛΗΣ και ΣΚΥΡΟΥ	Δασική έκταση
Περιοχή που περικλείεται από τις οδούς ΔΗΛΗΓΙΑΝΝΗ-ΠΗΛΕΩΣ-ΞΕΝΙΑΣ και ΣΠΟΡΑΔΩΝ	Εκτεταμένη αστική δόμηση σε εγγύτητα με καύσιμα δασικής προέλευσης.
ΑΔΑΜΕΣ: Παραρεμάτιος ζώνη κατά μήκος της οδού ΠΟΤΑΜΟΥ	

Φυσικό Περιβάλλον (1)

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΝΤΕΛΙΚΟΥ ΟΡΟΥΣ

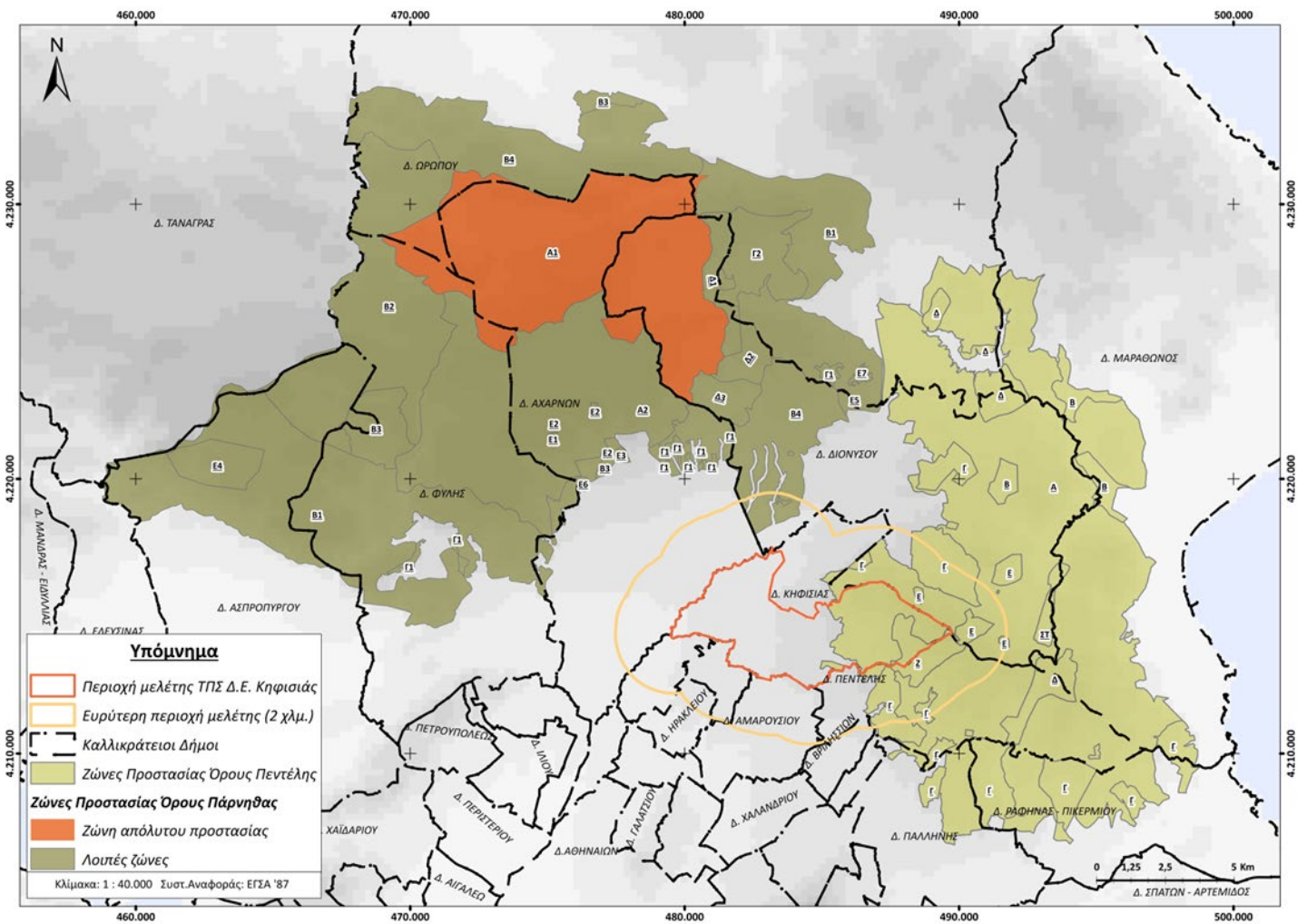
ΠΔ 1988 (ΦΕΚ 755/Δ/21.09.1988) &
ΠΔ 1989 (ΦΕΚ 253/Δ/08.05.1989)

36,4 % της ΔΕ Κηφισιάς εμπίπτει στην προστατευτέα περιοχή και στις Ζώνες Προστασίας Α και Ζ

Ζώνες Προστασίας		Έκταση (στρ.)	% έκτασης
A	Περιοχή αναψυχής, αθλητισμού και γεωργικής χρήσης	7.657	30,6%
Z	Περιοχή αναψυχής, πολιτιστικών εκδηλώσεων και αθλητισμού	1.439	5,8%

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΡΟΥΣ ΠΑΡΝΗΘΑΣ

ΠΔ 2007 (ΦΕΚ 336/Δ/24.07.2007) &
ΠΔ 40707/2008 (ΦΕΚ 619/Δ/19.12.2008).



Φυσικό Περιβάλλον (2)

1. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΟΤΑΜΟΥ ΚΗΦΙΣΟΥ

**ПА 1994 (ФЕК 632/Δ/27.06.1994) &
ПА 1998 (ФЕК 499/Δ/16.07.1998)**

Ζώνες Προστασίας		Έκταση (στρ.)	% έκτασης
A	Ζώνη περιβαλλοντικής αγωγής, υπαίθριας αναψυχής και γεωργικής χρήσης	493,1	1,97%
B	Περιοχή γεωργικής χρήσης, κατοικίας και δραστηριοτήτων αναψυχής, πολιτισμού, περιβαλλοντικής αγωγής και αθλητισμού	2.563,7	10,24%

2. ΜΟΝΙΜΑ ΚΑΤΑΦΥΓΙΑ ΑΓΡΙΑΣ ΖΩΗΣ (ΚΑΖ)

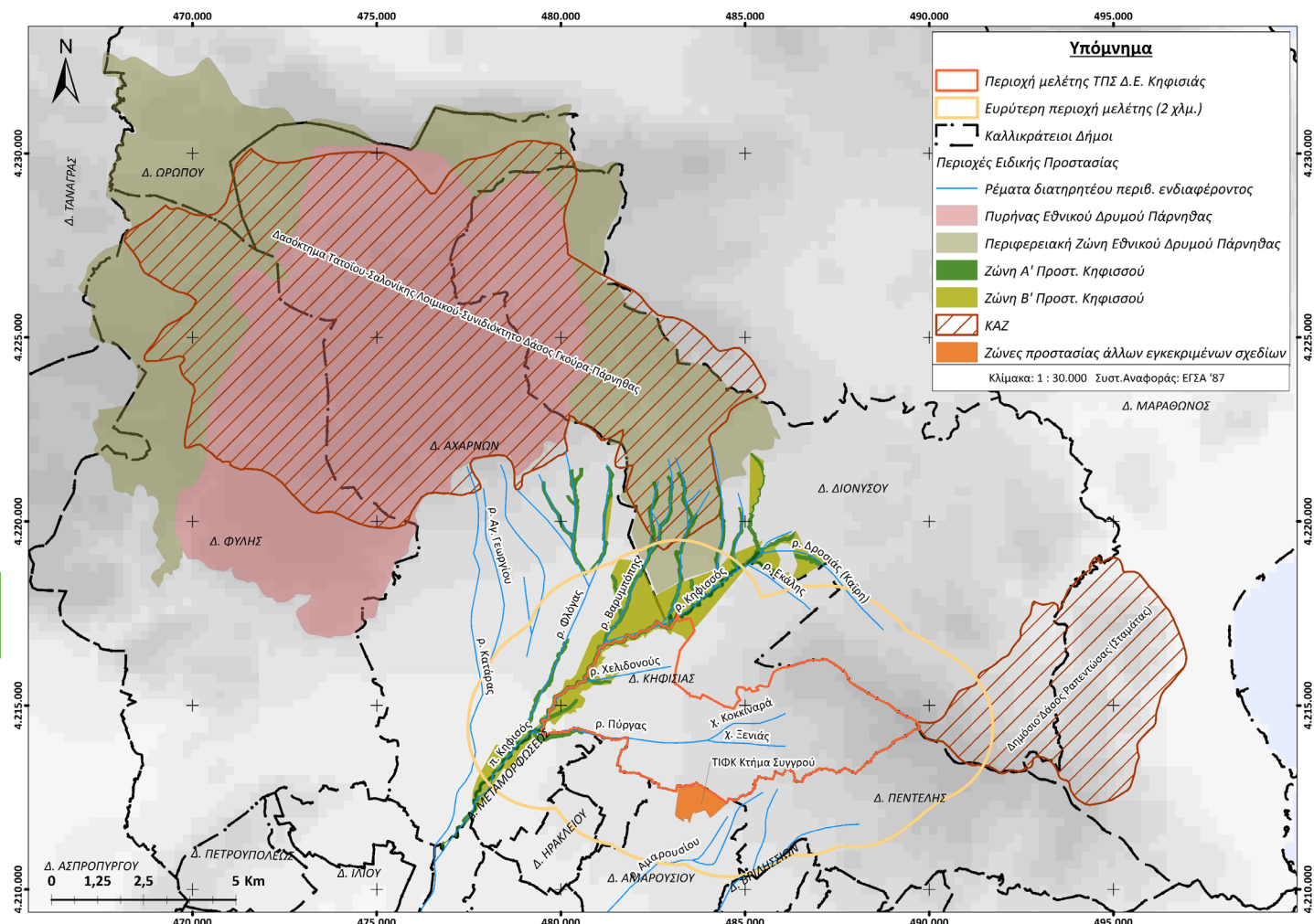
ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ
K407	Δημόσιο Δάσος Ραπεντώσας (Σταμάτας)	Ίδρυση: ΦΕΚ 689/Β/24-5-76

3. ΡΕΜΑΤΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Απόφαση 9173/1642 (ΦΕΚ 283/Δ/1993)

- χείμαρρος Κοκκινάρα
- ρέμα Χελιδονούς
- χείμαρρος Ξενιάς
- ρέμα Πύργας
- ρέμα Κηφισός
- ποταμός Κηφισός

4.ΤΟΠΙΟ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΛΛΟΥΣ: ΔΑΣΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ
ΓΠΣ Δήμου Αμαρουσίου, Απόφαση 103571/7467 (ΦΕΚ
968/Δ/1991)



Φυσικό Περιβάλλον (3)

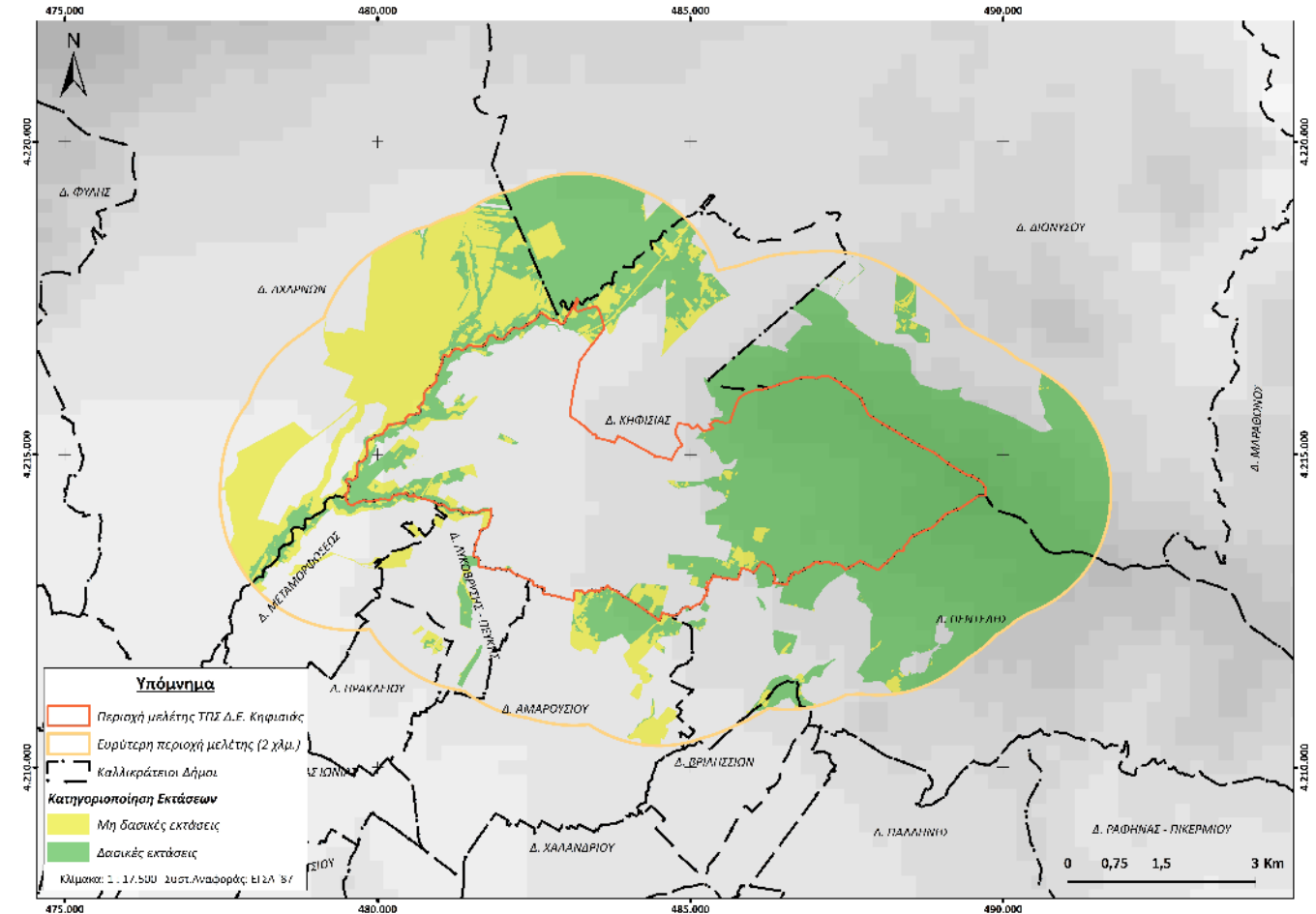
ΔΑΣΗ / ΜΗ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

Για ποσοστό 47,55% της έκτασης της ΔΕ Κηφισιάς έχει συνταχθεί δασικός χάρτης.

- 78,16 % κυρωμένος δασικός χάρτης
- 21,84 % αναρτημένος δασικός χάρτης

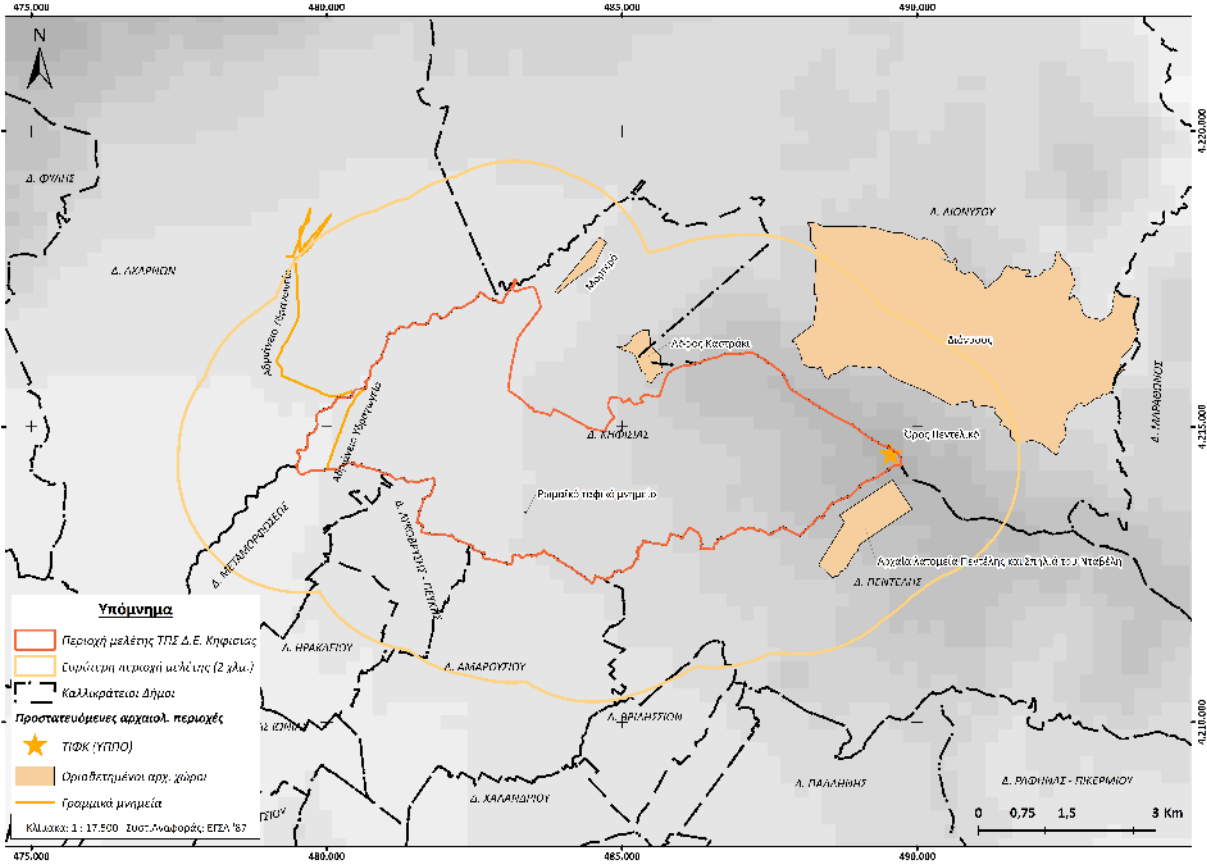


Δασικές Περιοχές (Κύρωση)	Δασικές Περιοχές (Ανάρτηση)	Μη Δασικές Περιοχές (Κύρωση)	Μη Δασικές Περιοχές (Ανάρτηση)
72,52 %	19,33 %	5,64 %	2,51 %



Πολιτιστικό Περιβάλλον (1)

ΤΙΦΚ	ΤΥΠΟΣ	ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
Ρωμαϊκό ταφικό μνημείο, Πλατεία Πλατάνου, Κηφισιά	Χερσαίος Αρχαιολογικός Χώρος	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/6725/298 (ΦΕΚ 512/Β/1987) ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/6725/298 (ΦΕΚ 318/Β/1987)
Ι. Ναός Παναγίας Χελιδονούς και Σπήλαιο, Νέα Κηφισιά, Αττική	Αρχαίο Μνημείο	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ26/52146/141 1 (ΦΕΚ 1066/Β/1996)
Όρος Πεντελικό	ΤΙΦΚ	ΥΑ 159983/1871 (ΦΕΚ 8/Β/1959) ΥΑ 25638 (ΦΕΚ 236/Β/1969) ΥΑ 25638 (ΦΕΚ 669/Β/1968)
Αδριάνειο Υδραγωγείο	Γραμμικό μνημείο	Νόμος 4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α/2021)



Πηγή: Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο

Πολιτιστικό Περιβάλλον (2)

Ρωμαϊκό ταφικό μνημείο Κηφισιάς



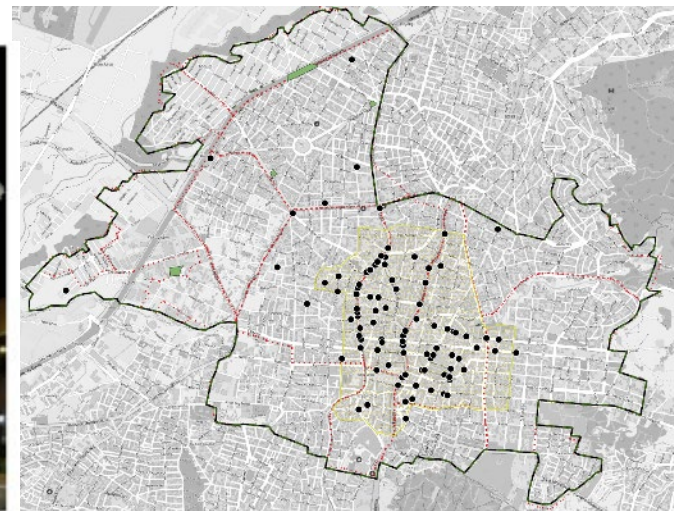
Πεντελικό Όρος



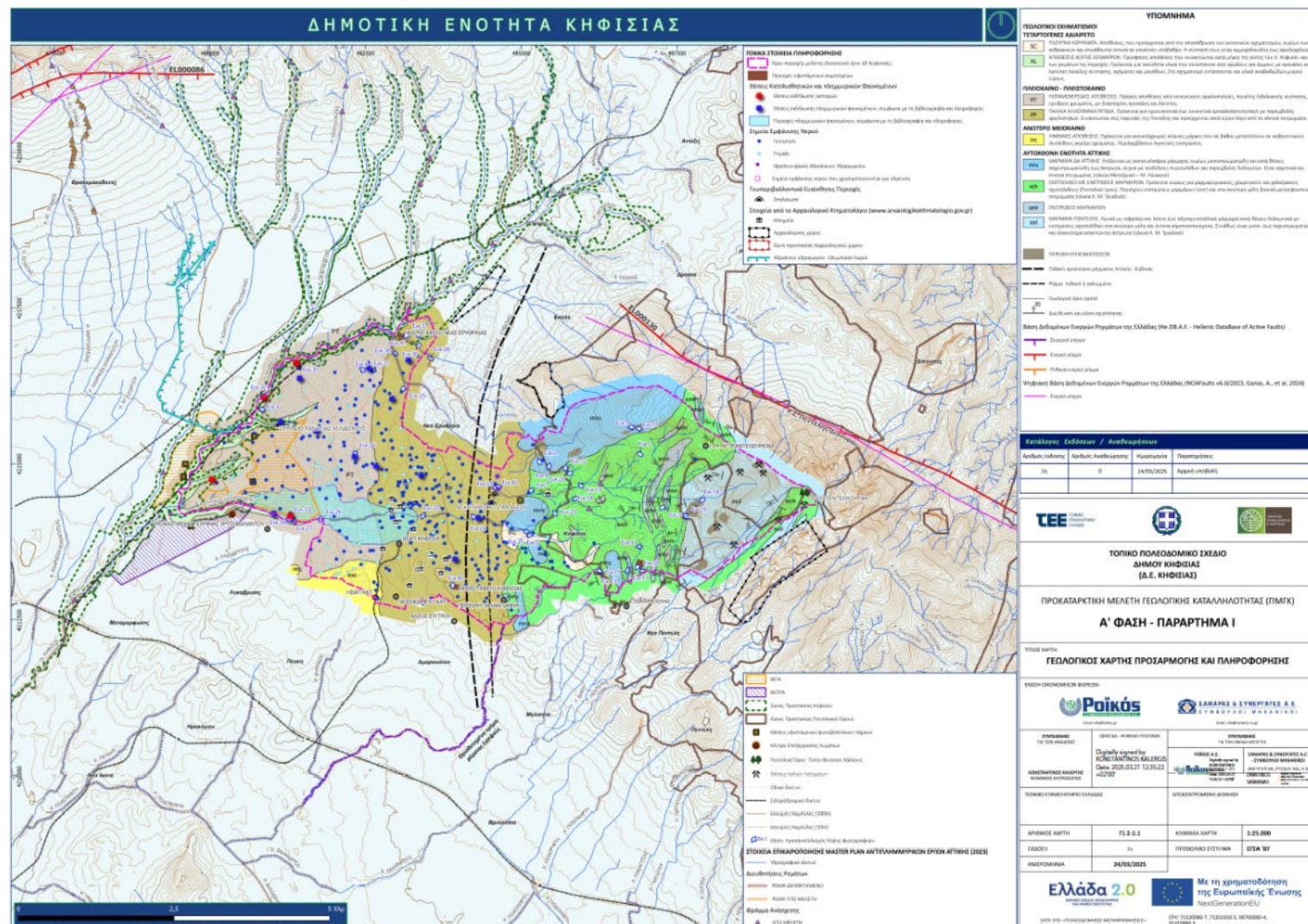
Ιερός Ναός Παναγίας Χελιδονούς



Διατηρητέα Κτίρια στη ΔΕ Κηφισιάς

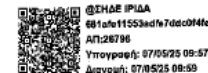


Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΠΜΓΚ)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ & ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ (Β')

Ταχ. Δ/ση : Λ. Μεσογειών 239
Ταχ. Κωδ. : 15451 Ν. Ψυχικό
Πληροφορίες : Δ. Δρακοπούλου
Τηλέφωνα : 210-3725773
e-mail : pexo@attica.gr



Νέο Ψυχικό

ΠΡΟΣ: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.)
Γενική Διεύθυνση Ανάπτυξης Έργων –
Επιστημονικών και Επαγγελματικών
Θεμάτων
Νίκης 2, Τ.Κ.: 105 63, ΑΘΗΝΑ
(e-mail: gd-aeee@central.tee.gr,
tds_vlopoiisi@central.tee.gr)

ΚΟΙΝ: 1. κ. Κωνσταντίνος Καλέργης
ΡΟΪΚΟΣ Α.Ε.
(info@roiikos.gr)
2. κ. Δημήτριος Σαμαράς
ΣΑΜΑΡΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
(info@samaras-co.gr)

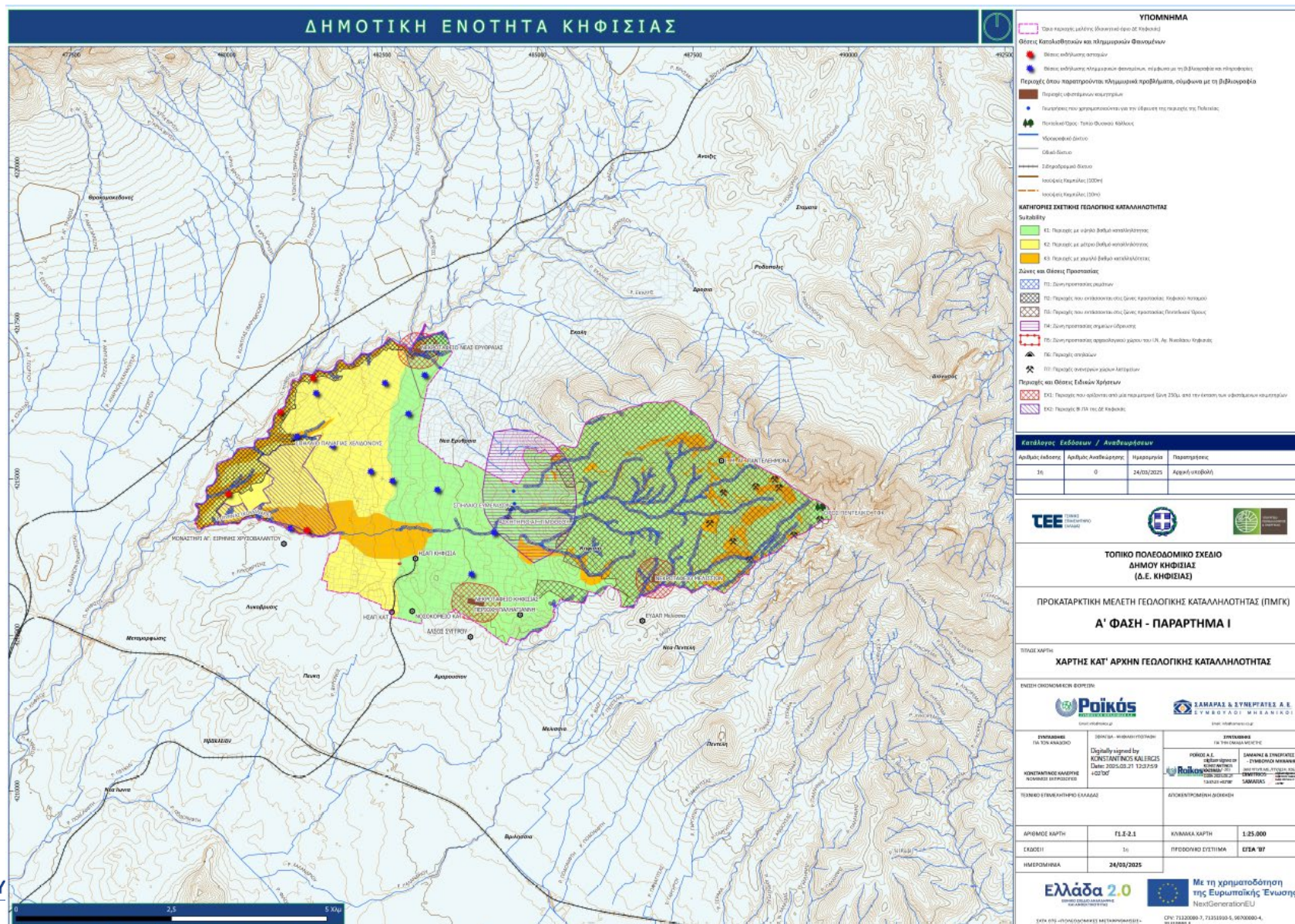
ΘΕΜΑ: Θεώρηση Προκαταρκτικής Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας (Α' Φάση) στο πλαίσιο της μελέτης «**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ (Δ.Ε. ΚΗΦΙΣΙΑΣ)**»

- ΣΧΕΤ.:**
- α) Τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 4315/2014 (Α' 269), «Εκπόνηση μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού και λοιπές διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 172 του ν. 4951/2022 (Α' 129), «Θεώρηση Γεωλογικών Μελετών - Αντικατάσταση παρ. 5 άρθρου 5 του ν. 4315/2014».
 - β) Την με αριθ. πρωτ. οικ. ΥΠΕΝ/ΓΤΧΣΑΠ/80171/18/01-08-2022 (ΑΔΑ: Ψ9ΝΣ4653Π8-ΞΕΖ) Εγκύκλιο Οδηγία για την εφαρμογή του άρθρου 172 του ν. 4951/2022 του Υ.Π.ΕΝ.
 - γ) Το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΤΧΣΑΠ/96894/3664/23-09-2022 έγγραφο του Υ.Π.ΕΝ., για την εφαρμογή του άρθρου 172 του ν. 4951/2022 από τις υπηρεσίες των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων.
 - δ) Την με αριθ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΤΧΣΑΠ/47093/2567/29-04-2024 (ΑΔΑ: 95Χ34653Π8-Ρ50) Οδηγία για τη διακίνηση των μελετών ΠΜΓΚ/ΜΓΚ στο πλαίσιο εκπόνησης Μελετών Τ.Π.Σ., Ε.Π.Σ., Μ.Ο.Ο. του Προγράμματος Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης».
 - ε) Την με αριθ. οικ. 37691/12-9-2007 Απόφαση Υφυπουργού Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Β' 1902) «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ».
 - στ) Το με αριθ. πρωτ. 17057/16-04-2025 έγγραφο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.) με το οποίο διαβιβάστηκε η εν θέματι Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (αριθ. πρωτ. ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. 23776/17-04-2025).
 - ζ) Τις με αριθ. πρωτ. 26742/07-05-2025 Π.Ε.ΧΩ.ΣΧ. Υπεύθυνες Δηλώσεις των Μελετητών.

Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΠΜΓΚ)

Suitability

- K1: Περιοχές με υψηλό βαθμό καταλληλότητας
 - K2: Περιοχές με μέτριο βαθμό καταλληλότητας
 - K3: Περιοχές με χαμηλό βαθμό καταλληλότητας



III. Ανάπτυξη εναλλακτικών σεναρίων



Περιεχόμενα από προδιαγραφές ΤΠΣ: ΦΕΚ 3545/Β/2021

A9 Αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης και συμπεράσματα

A10 Ανάπτυξη σεναρίων και επιλογή επικρατέστερου σεναρίου

Strengths

(Πλεονεκτήματα): χαρακτηριστικά της περιοχής επέμβασης που της προσδίδουν συγκριτικά πλεονεκτήματα.

Weaknesses

(Αδυναμίες): χαρακτηριστικά της περιοχής επέμβασης που της προσδίδουν συγκριτικά μειονεκτήματα.

Opportunities

(Ευκαιρίες): εξωτερικές επιδράσεις που επηρεάζουν θετικά τη δυναμική και τις προοπτικές της περιοχής επέμβασης.

Threats

(Απειλές): εξωτερικές επιδράσεις που επηρεάζουν αρνητικά τη δυναμική και τις προοπτικές της περιοχής επέμβασης.

Πλεονεκτήματα

- Διασχίζεται από σημαντικούς υπερτοπικούς οδικούς άξονες (Εθνική Οδός Αθηνών-Θεσσαλονίκης και η Λεωφόρος Κηφισίας -Ελευθερίου Βενιζέλου-Θησέως)
- Πολιτιστικό περιβάλλον σημαντικής αξίας (Παραδοσιακό τμήμα της Δημοτικής Ενότητας, διατηρητέα κτίρια, μουσεία, πινακοθήκες)
- Υπερτοπικής εμβέλειας κρατικά Νοσοκομεία (ΚΑΤ και Ογκολογικό «Άγιοι Ανάργυροι»)
- Το κέντρο της Κηφισιάς αποτελεί εμπορικό πόλο υπερτοπικής σημασίας, εξυπηρετώντας τόσο τα γειτονικά προάστια όσο και ολόκληρο το λεκανοπέδιο της Αττικής
- Συγκέντρωση μονάδων Β' γενούς τομέα και εγκαταστάσεων εφοδιαστικής, στην περιοχή του θεσμοθετημένου ΒΙΠΑ προς εξυγίανση.
- Αξιόλογες περιοχές ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος (Πεντελικό Όρος, π. Κηφισός, ρέμα Πύρνας – Κοκκιναρά)
- Υποδομή ποδηλατόδρομου (4,67 χλμ) και δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας
- Ύπαρξη Μέσου Σταθερής Τροχιάς - Γραμμή 1 ΗΣΑΠ
- Ύπαρξη πυκνού δικτύου ΜΜΜ (λεωφορειακών γραμμών)
- Οι διαχρονικές αυξητικές πληθυσμιακές τάσεις πιθανώς υποδεικνύουν τη συνεχή ελκυστικότητα της περιοχής ως αστικού προορισμού.(σημαντική αύξηση 14.93% από το 1991 έως το 2001, ηπιότερη αύξηση 5.15% την επόμενη δεκαετία, και ελαφρά αυξητική τάση (2.89%) την περίοδο 2011-2021.)
- Σημαντική εκπαιδευτική κατάρτιση (43% του πληθυσμού με ανώτατη εκπαίδευση, σε επίπεδο χώρα το ποσοστό είναι 21%)
- Μεγάλο ποσοστό χαμηλών κτιρίων – περιοχή κατοικίας χαμηλής έντασης με έμφαση στην περιβαλλοντική αρμονία
- Ευνοϊκότερες θερμικές συνθήκες εντός του αστικού ιστού, σε σύγκριση με άλλες περιοχές του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας.
- Η συμμετοχή του Δήμου στο «Σύμφωνο των Δημάρχων»
- Το πρόσφατο Σχέδιο Διαχείρισης Αειφόρου Ενέργειας και Κλίματος του Δήμου Κηφισιάς
- Ο Σχεδιασμός Πολιτικής Προστασίας του Δήμου Κηφισιάς (χωρικές προβλέψεις)

Ανάλυση SWOT

Αδυναμίες

- Ο Δείκτης γήρανσης είναι ελάχιστα μικρότερος (168,3) από τον αντίστοιχο δείκτη στο σύνολο της χώρας(171,8)
- Μείωση απασχολούμενων στο δευτερογενή τομέα
- Μικρά ποσοστά δραστηριοποίησης στον πρωτογενή τομέα. Από το 2011 έως το 2021 μεταποίηση και ο κατασκευαστικός κλάδος παρουσίασαν πτωτική τάση
- Περιοχή Βιομηχανίας – Βιοτεχνίας προς εξυγίανση χωρίς σχεδιασμό 2^{ου} επιπέδου
- Εντός περιοχών προστασίας εντοπίζονται μη επιτρεπόμενες χρήσεις γης (όπως κατοικία, αποθήκες κτλ.)
- Μη ανάδειξη των αρχαιολογικών και πολιτιστικών χώρων
- Ασυμφωνίες χρήσεων γης μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού (1ου και 2ου επιπέδου)
- Μη τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων βάσει των κατευθύνσεων που δίνονται από το ισχύον ΓΠΣ σε χρήσεις γης και συντελεστές δόμησης
- Μη υλοποιημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι
- Έλλειψη σε χώρους διοίκησης, εκπαίδευσης, χώρων άθλησης και κυρίως ελεύθερων χώρων και χώρων αστικού πρασίνου
- Σημαντικές κυκλοφοριακές επιβαρύνσεις και φαινόμενα συμφόρησης στο οδικό δίκτυο
- Προβλήματα οδικής ασφάλειας σε πλήθος κόμβων του οδικού δικτύου
- Έλλειψη οργανωμένων χώρων στάθμευσης
- Επιβάρυνση οδικού δικτύου από εμπορευματικές μεταφορές
- ΠΑΘΕ που αποκόπτει περιοχές από την υπόλοιπη ΔΕ
- Αυθαίρετη δόμηση (κυρίως άλλης κατοικίας 75% και ακολουθούν υπηρεσίες 12%)
- Η Κηφισιά εμπίπτει στη ΖΔΥΚΠ EL06APSF011 – Λεκάνη π. Κηφισού με καταγεγραμμένες ιστορικές πλημμύρες κατά το παρελθόν.

Ανάλυση SWOT

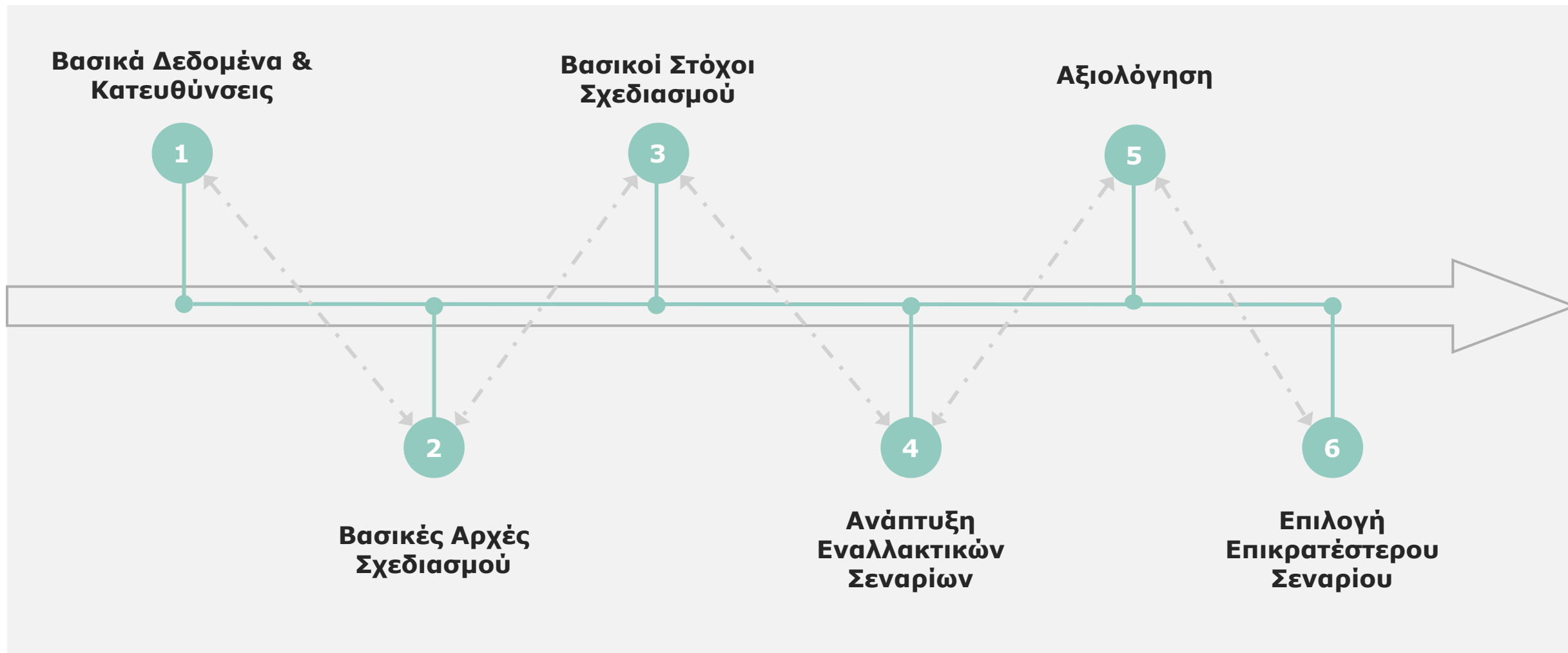
Ευκαιρίες

- Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα της Π. Αττικής για την Προγραμματική Περίοδο (Π.Π.) 2021-2027
- Στρατηγική ΟΧΕ Περιφέρειας Αττικής - Πολιτισμός 2021-2027
- Έργα Στρατηγικής Σημασίας 2021-2027
- Οργάνωση χρήσεων γης εξωαστικού χώρου μέσω ΤΠΣ (πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων "Κωνσταντίνος Δοξιάδης")
- Ευρωπαϊκά προγράμματα χρηματοδότησης για προστασία του περιβάλλοντος
- Μελέτες φέρουσας ικανότητας
- Ζήτηση για επισκεψιμότητα πολιτιστικών προορισμών
- Κατεύθυνση του ΡΣΑ για οργανωμένη ανάπτυξη και διαχείριση στις παραγωγικές και επιχειρηματικές ζώνες
- Αναθεώρηση των πολεοδομικών σταθεροτύπων
- Δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων μέσω πολεοδόμησης και Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής
- Επίσπευση υλοποίησης του πρωτεύοντος άξονα μητροπολιτικής σημασίας - τμήματος της Λεωφ. Κύμης από Αττική Οδό έως Νέα Εθνική Οδό Αθηνών-Λαμίας
- Επέκταση Γραμμής 1 - ΗΣΑΠ (προς Ν. Ερυθραία)
- Ολοκλήρωση μητροπολιτικού δικτύου ποδηλατικών διαδρομών
- Επέκταση του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου προς τον Βορρά σύμφωνα με μελέτες που έχουν εγκριθεί το 2007
- Προστασία και ανάδειξη του ιστορικού κέντρου της Κηφισιάς μέσα από αναπλάσεις όπως προβλέπεται από το ΡΣΑ
- Αξιοποίησιμο φυσικό περιβάλλον και προστατευμένοι ορεινοί όγκοι (όρος Πεντέλη).
- Εφαρμογή ΣΒΑΚ
- Το Επικαιροποιημένο Master Plan Αντιπλημμυρικών Έργων Αττικής

Απειλές

- Ένταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και όξυνση συγκρούσεων χρήσεων γης
- Ανεπαρκής χρηματοδότηση δράσεων
- Ενεργειακή κρίση
- Αστικοποίηση και μείωση πληθυσμού σε επίπεδο χώρας
- Μεταβαλλόμενα οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα
- Συρρίκνωση του δευτερογενή τομέα
- Κίνδυνος υποβάθμισης του ιδιαίτερου πολιτιστικού τοπίου
- Σημαντικές αναντιστοιχίες μεταξύ της διαμορφωμένης κατάστασης και των ρυθμίσεων του ρυμοτομικού σχεδίου Μεταβολές κλιματικών παραμέτρων προς το δυσμενέστερο λόγω κλιματικής αλλαγής
- Αύξηση της έντασης και της συχνότητας ακραίων καιρικών φαινομένων
- Μη σταθερή στρατηγική πολιτική έναντι των επενδύσεων

Εναλλακτικά Σενάρια – Μεθοδολογία



✓ **Ισχύον Νομοθετικό Πλαίσιο**

- Νόμος 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/2016)
- Προεδρικό Διάταγμα υπ' αριθμ. 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018)
- Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/2024 (ΦΕΚ 200/Δ/2024)

✓ **Υπερκείμενος Χωροταξικός Σχεδιασμός**

- Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128/Α/2008)
- Θεσμοθετημένα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (ΑΠΕ, Βιομηχανίας, Καταστημάτων Κράτησης) και υπό διαβούλευση Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για το Τουρισμό
- Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156/Α/2014)

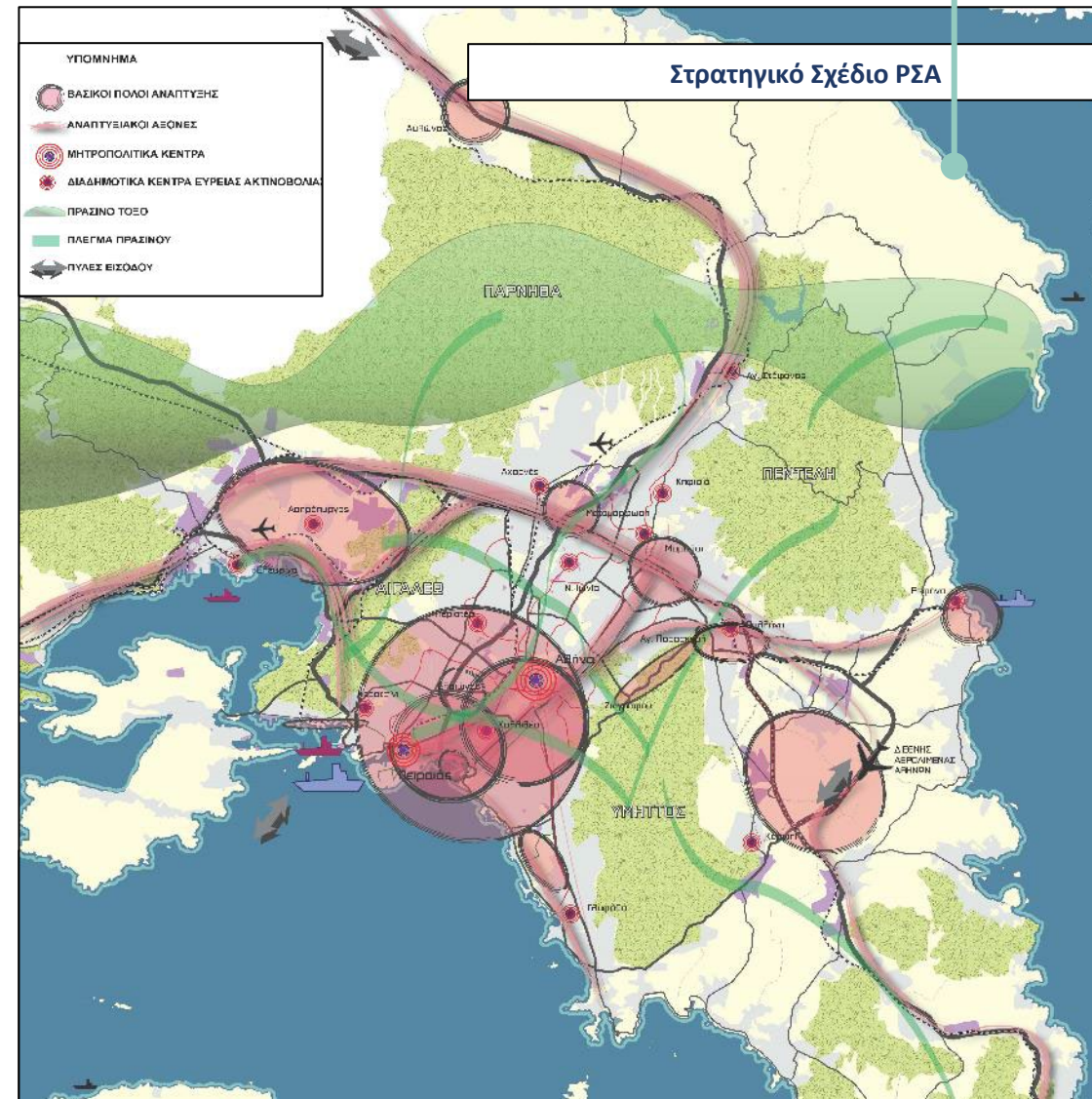
✓ **Υφιστάμενος Πολεοδομικός Σχεδιασμός (1^{ου} και 2^{ου} επιπέδου)**

- ΓΠΣ Κηφισιάς ΦΕΚ 75/Δ/1991 ΦΕΚ 365/Δ/15.04.1992 (αναδ.) και τροποποιήσεις ΦΕΚ 1108/Δ/09.09.1993 και ΦΕΚ 800/Δ/10.11.1999
- Πολεοδομικές μελέτες και Ρυμοτομικά Σχέδια

Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Σχεδιασμού

Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156/Α/2014)

- Από τον Δήμο Κηφισιάς διέρχεται ο **αναπτυξιακός άξονας, διεθνούς και εθνικής εμβέλειας, Βορρά – Νότου**. Ξεκινάει με δύο κλάδους από τα μεγάλα εμπορικά λιμάνια της Περιφέρειας, την Ελευσίνα και τον Εμπορικό Λιμένα Πειραιά/Ικονίου και ακολουθώντας τον οδικό άξονα ΠΑΘΕ διασχίζει τις βόρειες συνοικίες μεταξύ των οποίων και την Κηφισιά. Ενώ συνεχίζει στη βιομηχανική περιοχή των Οиноφύτων. Κύριος κορμός του παραγωγικού ιστού, κυρίως δευτερογενούς παραγωγής
- Ο Δήμος Κηφισιάς βρίσκεται ανάμεσα στον πόλο εθνικής/μητροπολιτικής εμβέλειας του Αμαρουσίου και στον πόλο ενδοπεριφερειακής εμβέλειας των Αχαρνών(με εξειδίκευση στη μεταποίηση και στις μεταφορές)

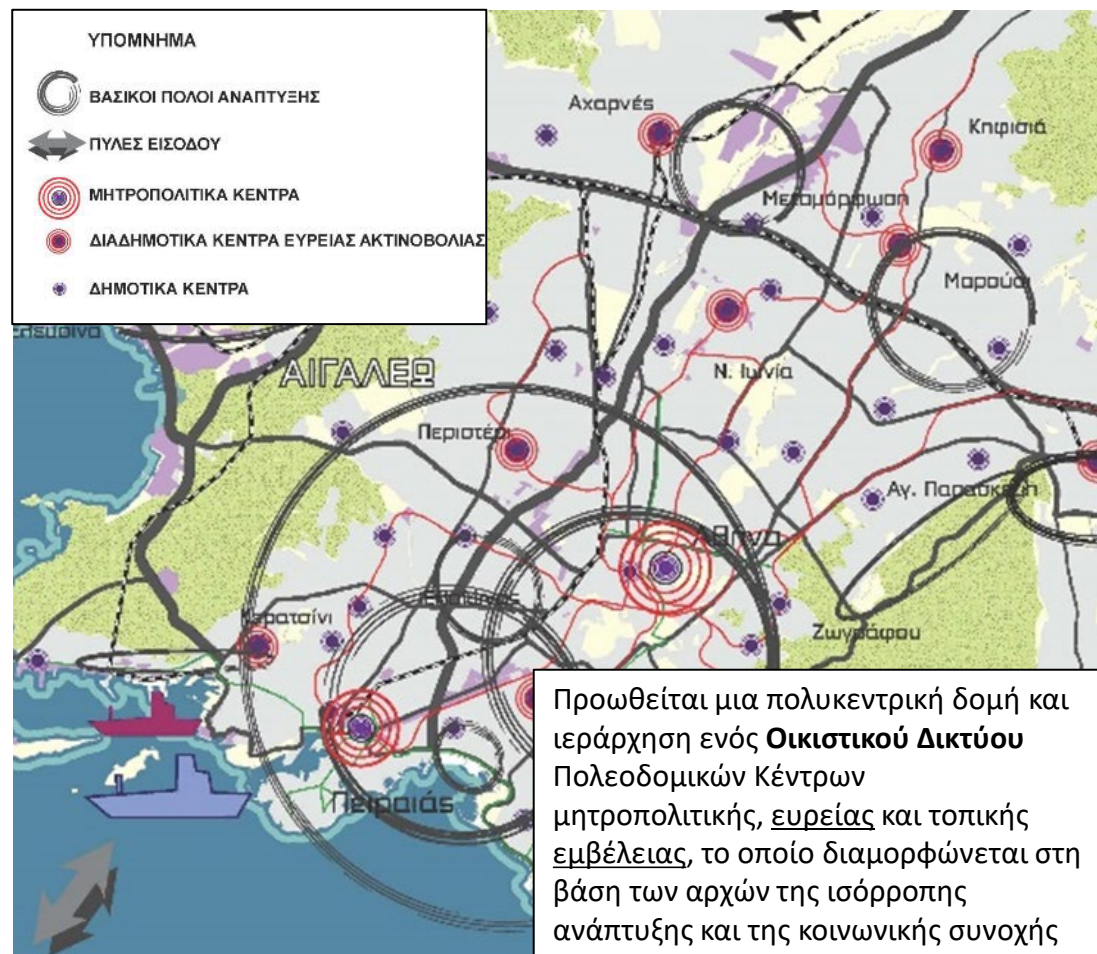


Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Σχεδιασμού

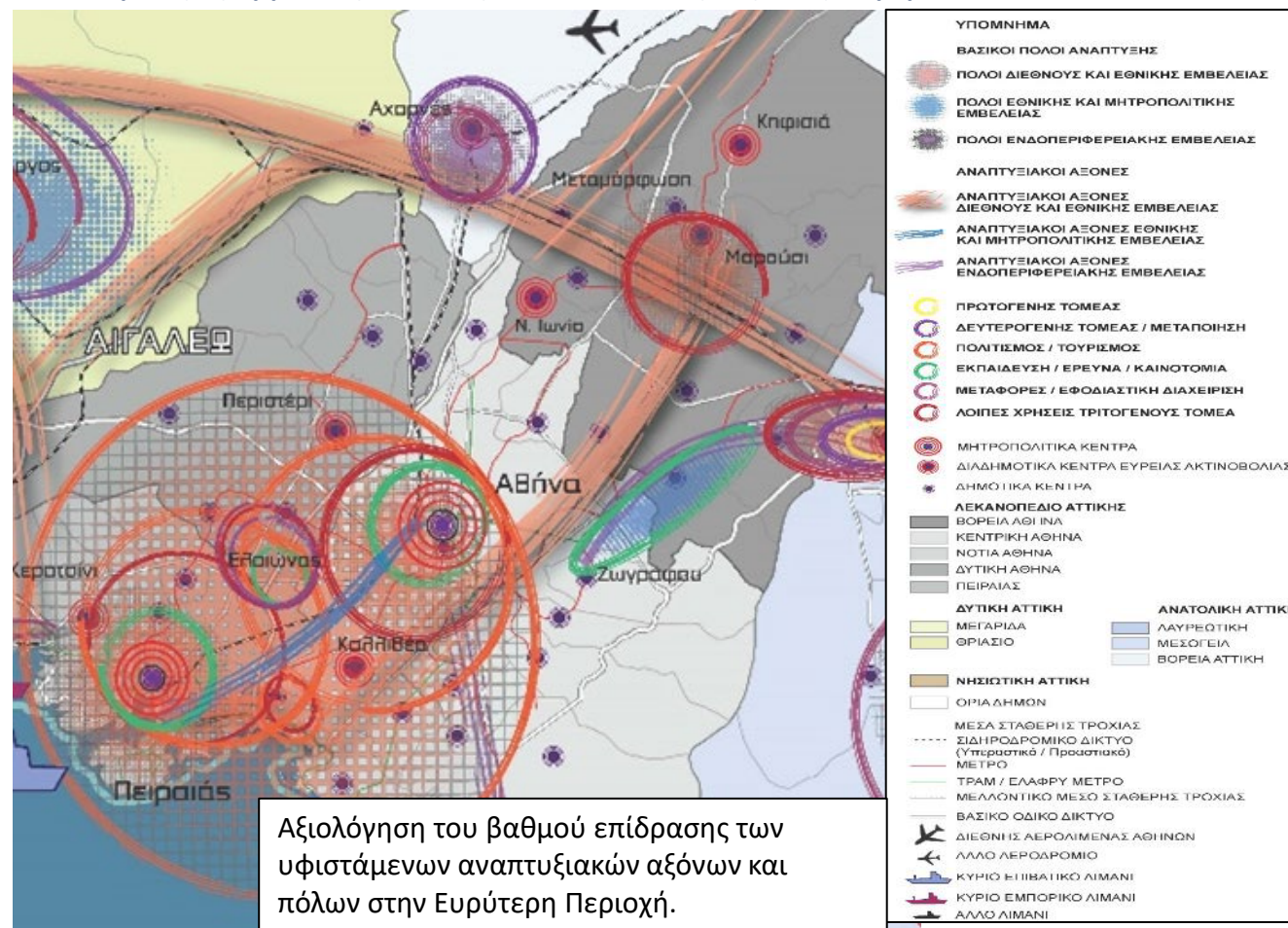
Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156/Α/2014)

1

Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του νέου ΡΣΑ



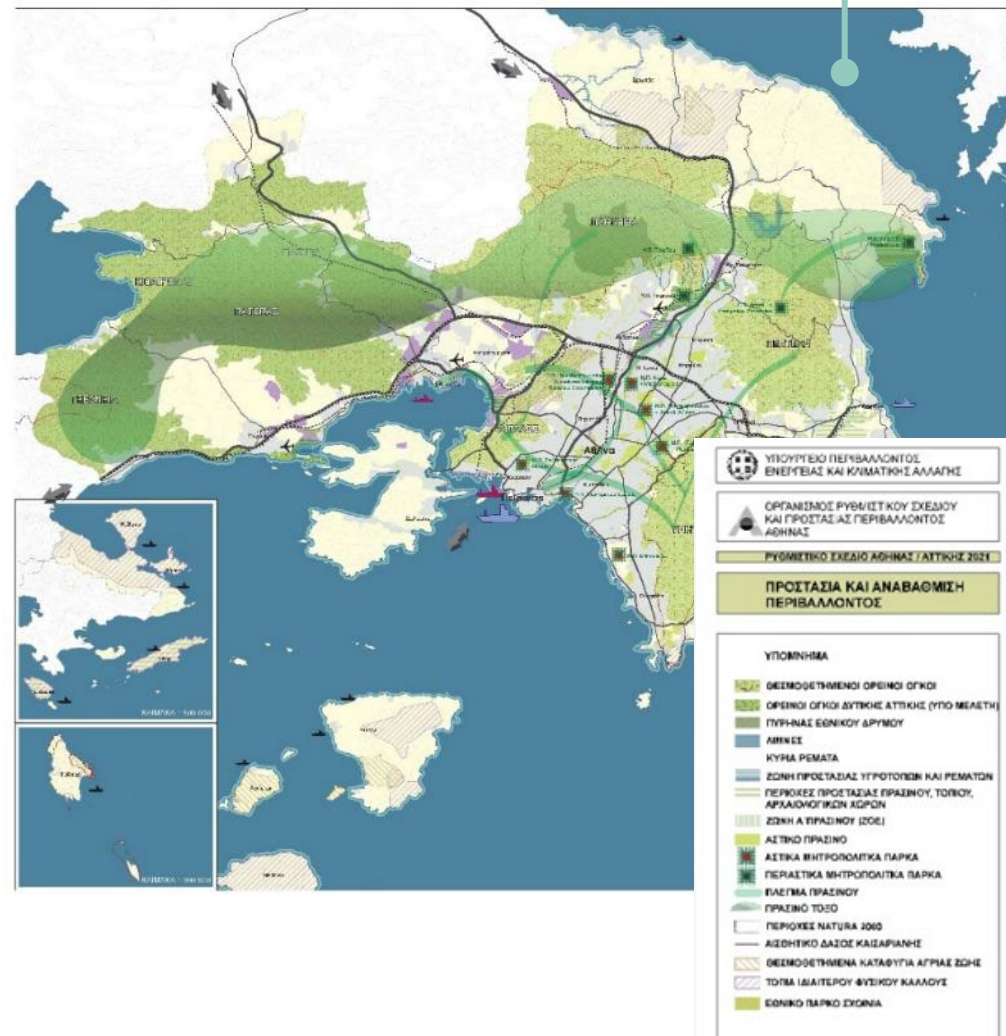
Χωροταξική Οργάνωση - Αναπτυξιακοί Πόλοι και Άξονες όπως διαρθρώνονται από το νέο ΡΣΑ



Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Σχεδιασμού

Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156/Α/2014)

- ο ορεινός όγκος της Πεντέλης χαρακτηρίζεται ως Περιφερειακό Πάρκο, με βάση τις διατάξεις του ν. 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/2011), για τη διασφάλιση της απόλυτης προστασίας των φυσικών οικοσυστημάτων, και διαμορφώνεται σε έναν **υπερτοπικό πόλο αναψυχής και πολιτισμού, με την ανάδειξη των αρχαίων λατομείων, την αποκατάσταση και ανάδειξη του τοπίου, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων.** (Παράρτημα VII)
- ως **περιαστικά Μητροπολιτικά Πάρκα Πρασίνου** προσδιορίζονται οι περιαστικοί χώροι, οι οποίοι διαθέτουν τα χαρακτηριστικά για τον κατάλληλο σχεδιασμό να αποτελέσουν σημεία αναφοράς ως χώροι πρασίνου υψηλής οικολογικής ποιότητας και ως χώροι πολιτισμού και αναψυχής, μητροπολιτικής εμβέλειας. Σε αυτούς περιλαμβάνονται:
 - **Μητροπολιτικό Πάρκο Αρχαίων Λατομείων Πεντέλης:** Πόλος πολιτισμού, αναψυχής, στη ζώνη προστασίας του Πεντελικού Όρους.
 - **Μητροπολιτικό Πάρκο Κηφισού:** Πόλος πρασίνου, αναψυχής, πολιτισμού στα πλαίσια εφαρμογής του από 15.6.1994 προεδρικού διατάγματος (Δ' 632) για την προστασία του Κηφισού ποταμού. (Παράρτημα VII)



Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Σχεδιασμού

Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156/Α/2014)

- Προωθούνται η **βελτίωση της προσβασιμότητας των Μητροπολιτικών Πάρκων με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (MMM)**, η θεσμοθέτηση της προστασίας και της ήπιας ανάπτυξής τους, καθώς και προγράμματα εξειδίκευσης του σχεδιασμού, με ολοκληρωμένα σχέδια διαχείρισης, βάσει εξειδικευμένων Σχεδίων Γενικής Διάταξης (ΣΓΔ).
- Στα κύρια υδατορέματα Α' προτεραιότητας, για τα οποία απαιτείται άμεσα οριοθέτηση, περιλαμβάνεται ο Κηφισός, στο βόρειο τμήμα του οποίου εφαρμόζεται το από 15.6.1994 ΠΔ (αρθ. 20, παρ. 4.α). Στους υγροτόπους Α' προτεραιότητας προβλέπονται μέτρα προστασίας ως εξής: απαγόρευση δόμησης, επιχωμάτωσης, άσκησης οχλουσών δραστηριοτήτων, και κάθε δραστηριότητας που υποβαθμίζει την οικολογική κατάστασή τους. (Παράρτημα ΙΧ, αρθ. 20, παρ. 2.γ.αα)
- Προωθείται πρόγραμμα **προστασίας και αποκατάστασης μνημείων και τοπίων υδατικού ενδιαφέροντος της Αττικής, στα οποία περιλαμβάνεται το Κεφαλάρι Κηφισιάς ως μία από τις πηγές Κηφισού**. Στα μέτρα που προβλέπονται είναι η έκδοση προεδρικού διατάγματος για την οριοθέτηση του μνημείου/ τοπίου, εφόσον δεν έχει οριοθετηθεί ή δεν περιλαμβάνεται σε οριοθετημένο χώρο προστασίας, καθώς και η υλοποίηση των απαραίτητων μελετών, δράσεων και έργων για την προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη των υδάτων, των κατασκευών και των τοπίων του προγράμματος. (Παράρτημα ΧΙ. Άρθρο 22, Παραγρ. 8)
- Στις μορφές ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού, περιλαμβάνεται ο Τουρισμός Φύσης – Ήπιος Ορεινός Τουρισμός: Προωθείται η **δημιουργία διαδρομών και δραστηριοτήτων (δημιουργία υποδομών παρατήρησης της φύσης), δικτύου μονοπατιών σε ορεινούς όγκους όπως της Πεντέλης**, στο περιαστικό πράσινο και σε ενδιαφέρουσες περιβαλλοντικά ή αρχαιολογικά περιοχές (Παράρτημα ΧΙΙΙ, Άρθρο 28, Παράγραφος 2ι).

Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Σχεδιασμού

1

Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156/Α/2014)

- **Η προστασία του ιστορικού κέντρου της Κηφισιάς** αποτελεί έναν από τους βασικούς άξονες του σχεδίου, με προτάσεις για ανάπλαση, συμπλήρωση του ορίου του και ειδικούς όρους δόμησης. Αυτοί οι όροι περιλαμβάνουν χαμηλούς συντελεστές δόμησης και προστασία των πολεοδομικών χαρακτηριστικών της περιοχής, όπως οι μεγάλοι κήποι και οι αυλόθυρες, ώστε να διατηρηθεί η ιδιαίτερη ταυτότητά της
- **επέκταση των πεζοδρόμων** σε αξονικές διαδρομές που περιλαμβάνουν **κτίρια αρχιτεκτονικού και ιστορικού ενδιαφέροντος**, ενθαρρύνοντας τις **ήπιες μορφές τουριστικής ανάπτυξης**. Τέλος, προωθούνται μελέτες και έργα ανάπλασης των πλατειών, **προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, καθώς και φυσικών στοιχείων της περιοχής, όπως του ρέματος της Πύρνας.** (Παράρτημα V, αρθ. 15, παρ. 1.ε)
- **σχετικά με τις Παρεμβάσεις βιώσιμης κινητικότητας υπερτοπικού και τοπικού χαρακτήρα (Άρθρο 30, Παραγρ. 6), για την υποστήριξη της βιώσιμης κινητικότητας οι προτεραιότητες είναι οι εξής:**
 - Επέκταση πεζοδρομήσεων ή δημιουργία διαδρόμων αποκλειστικής ροής πεζών, ποδηλάτου και δημόσιας συγκοινωνίας σε εμπορικούς δρόμους, όπου ενδείκνυται, έπειτα από ειδικές συγκοινωνιακές μελέτες, καθώς και σε περιοχές αμιγούς κατοικίας, με δημιουργία ζωνών ήπιας κυκλοφορίας.
 - Ως προς το Μητροπολιτικό Δίκτυο Ποδηλατικών Διαδρομών, στους άξονες πρώτης προτεραιότητας/ υλοποίησης περιλαμβάνεται στο δίκτυο ο άξονας Κηφισιά - Φάληρο.

Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Σχεδιασμού

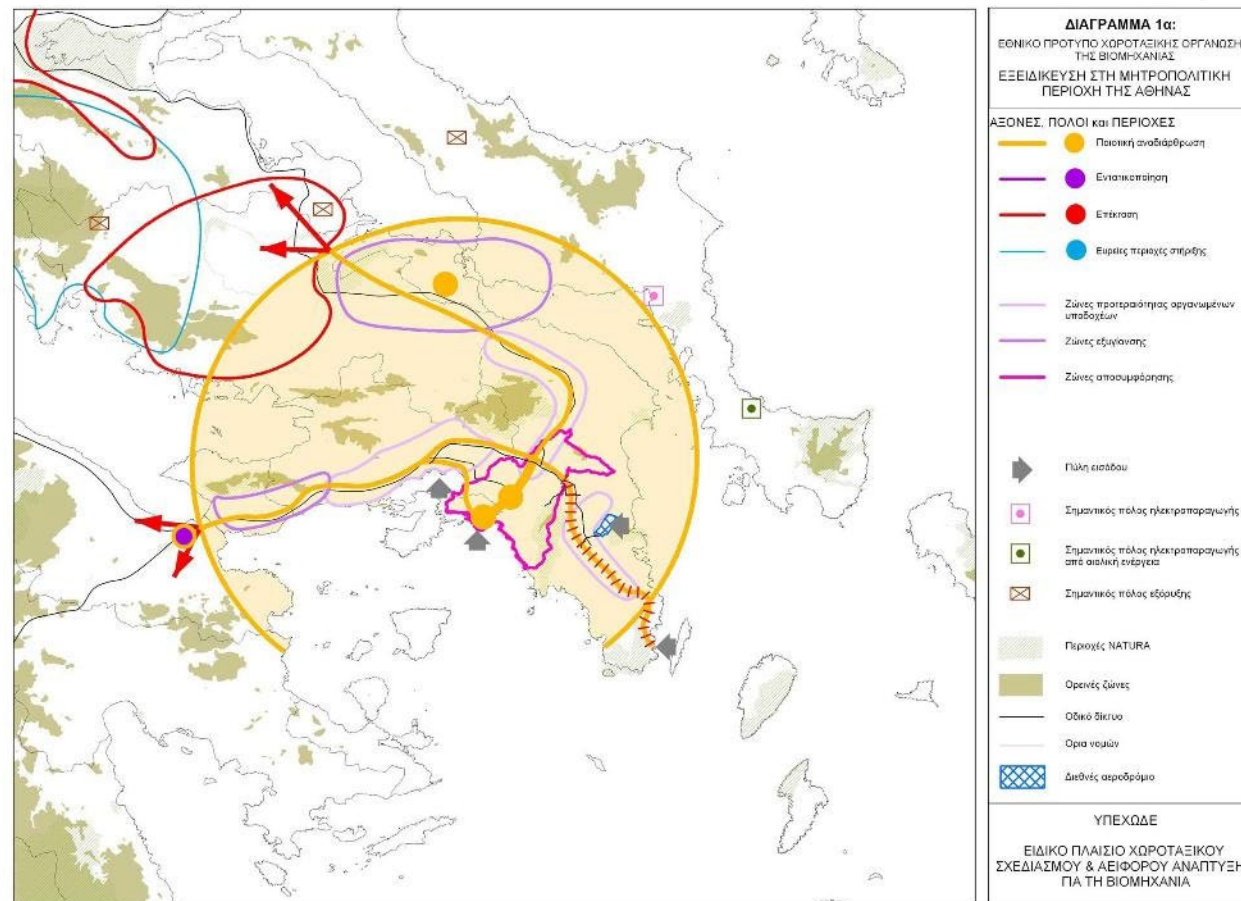
ΕΠΧΣΑΑ Βιομηχανίας (ΦΕΚ 151 ΑΑΠ/ 2009)

1

1. Άξονας βορρά-νότου

Πειραιάς–δυτικές περιοχές Πολεοδομικού Συγκροτήματος Αθήνας–Αυλώνα–Οινόφυτα

2. Ζώνη Αποσυμφόρησης (Λεκανοπέδιο)



Κατευθύνσεις Υπερκείμενου Σχεδιασμού

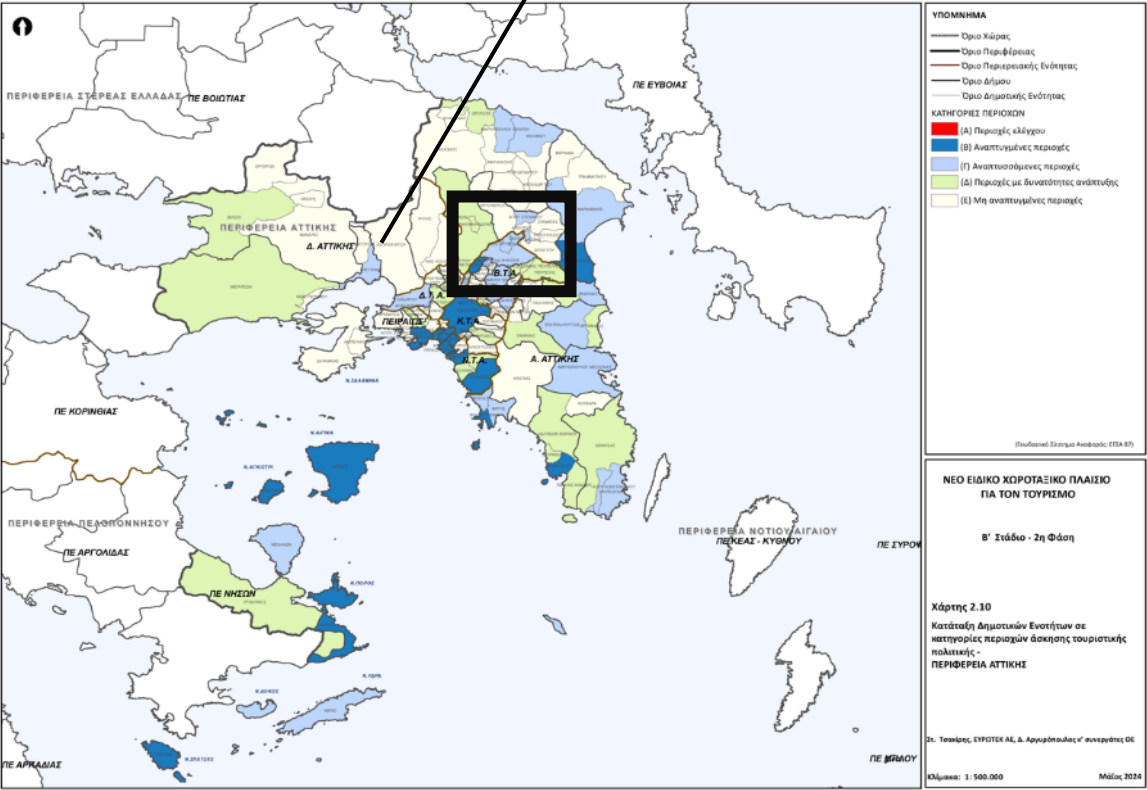
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

- (Α) Περιοχές ελέγχου
- (Β) Αναπτυγμένες περιοχές
- (Γ) Αναπτυσσόμενες περιοχές
- (Δ) Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης
- (Ε) Μη αναπτυγμένες περιοχές



Σχέδιο Κοινής Υπουργικής Απόφασης του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (Μάιος 2024)

ΚΩΔ. ΕΛΣΤΑΤ	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
460200	ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	Γ
460300	ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ	ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	Γ
460400	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	Γ
460501	ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	Γ
460502	ΕΚΑΛΗΣ	ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	Γ
460503	ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ	ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	Γ
460601	ΠΕΥΚΗΣ	ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ	Ε



Ειδικό Χωροταξικό για τις Υδατοκαλλιέργειες (ΦΕΚ 2505Β', 2011)

- δεν βρίσκεται στις περιοχές ανάπτυξης υδατοκαλλιεργειών

Ειδικό Χωροταξικό για τις ΑΠΕ (ΦΕΚ 2464Β', 2008) – υπό αναθεώρηση

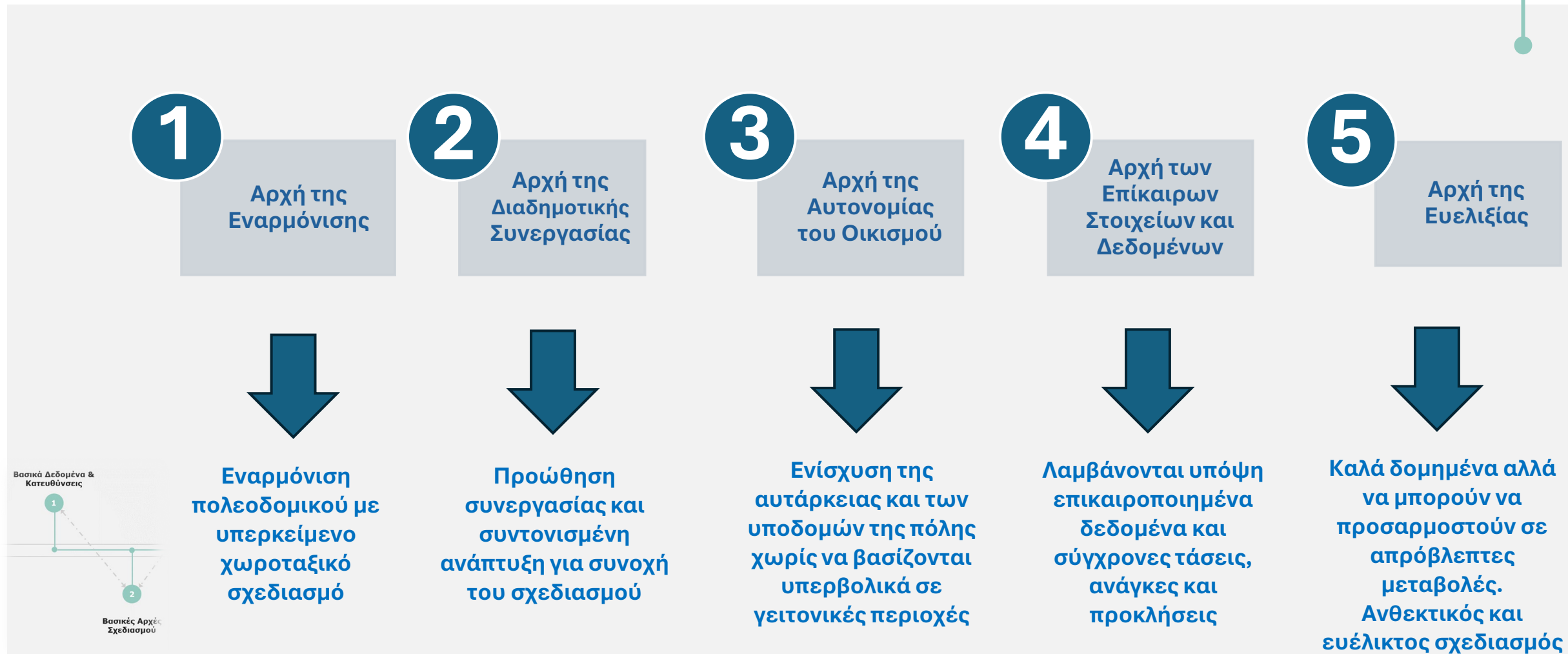
- δεν βρίσκεται στις περιοχές αιολικής προτεραιότητας
- Χαρακτηρίζεται από υψηλή αστικοποίηση και πυκνοκατοικημένες ζώνες και υπάγεται σε συγκεκριμένες κατευθύνσεις και προτεραιότητες όπως αυτές προσδιορίζονται στο πλαίσιο.
- Στο Άρθρο 9 τίθενται Ειδικά κριτήρια χωροθέτησης αιολικών μονάδων στην Αττική => η ΔΕ εκτός περιοχών όπου είναι δυνατή η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων.

Ειδικό Χωροταξικό για τις Καταστήματα Κράτησης (ΦΕΚ 1575Β', 2001)

- δεν εμπίπτει στις περιοχές χωροθέτησης νέων καταστημάτων κράτησης.

Βασικές υποθέσεις προγραμματικών μεγεθών

Δ.Ε.	ΠΛΒ 2024	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΣ
		ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ 2028	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ 2038
Δ.Ε. ΚΗΦΙΣΙΑΣ	53.605	54.387	55.985



Σ.1. Ενίσχυση Εξωστρέφειας και Ανταγωνιστικότητας

Σ.2. Ανάπτυξη Εσωτερικών Δικτύων Συνεργασίας

Σ.3. Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή – Ενίσχυση Ανθεκτικότητας Υποδομών

Σ.4. Ενίσχυση του τομέα Υπηρεσιών και Ποιότητας Ζωής

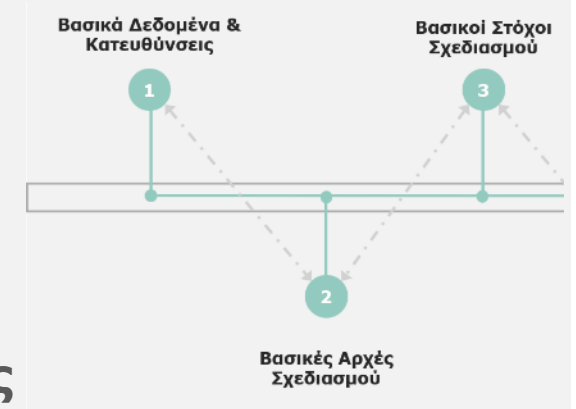
Σ.5. Προώθηση Καινοτομίας και Έρευνας

Σ.6. Ανάπτυξη Τηλεματικής και Ψηφιακών Υπηρεσιών

Σ.7. Έξυπνη Εξειδίκευση

Σ.8. Ολοκληρωμένη Προσέγγιση Σχεδιασμού

Σ.9. Προστασία Περιβάλλοντος και Πολιτιστικής Κληρονομιάς



ΣΕΝΑΡΙΑ

1.

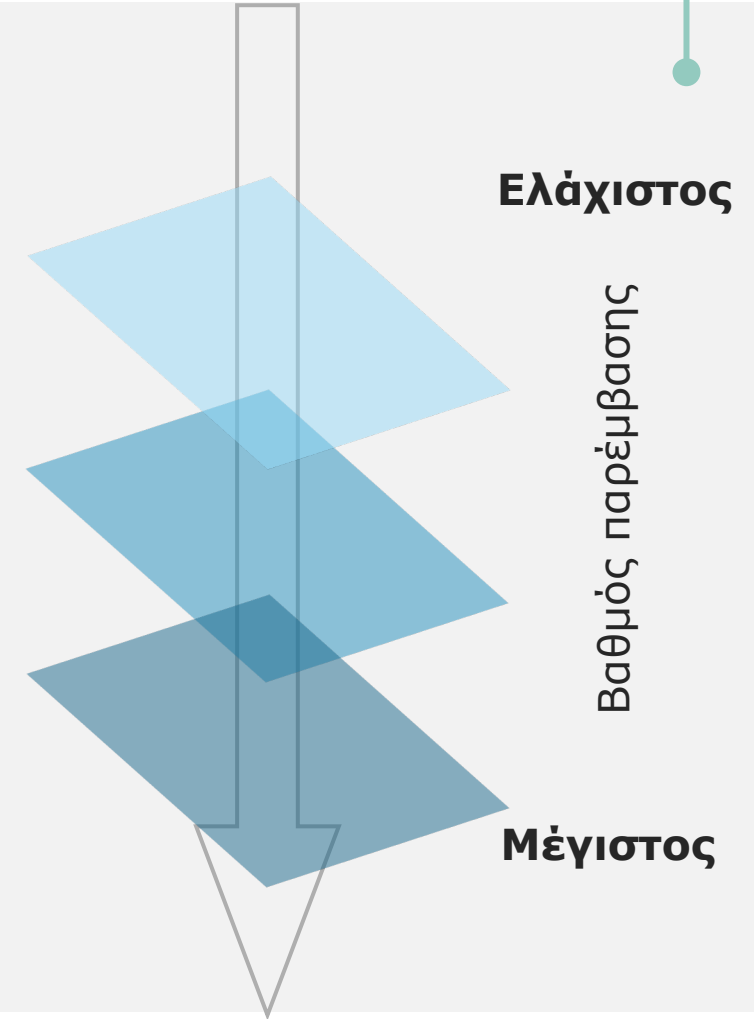
Μηδενικό Σενάριο (Σενάριο Τάσεων)

2.

Ήπιας παρέμβασης

3.

Έντονης παρέμβασης



Εναλλακτικά Σενάρια

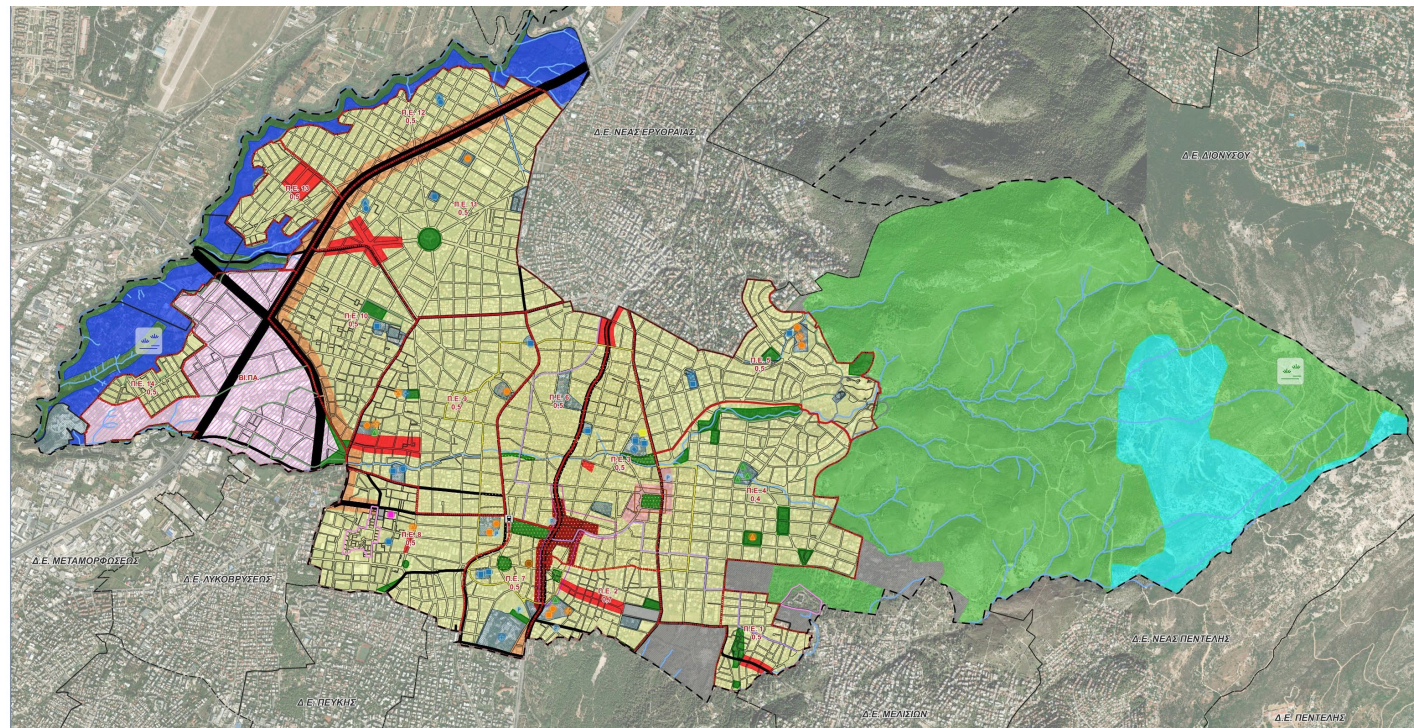
Σενάριο 1 – Μηδενικό Σενάριο

1.

Μηδενικό Σενάριο

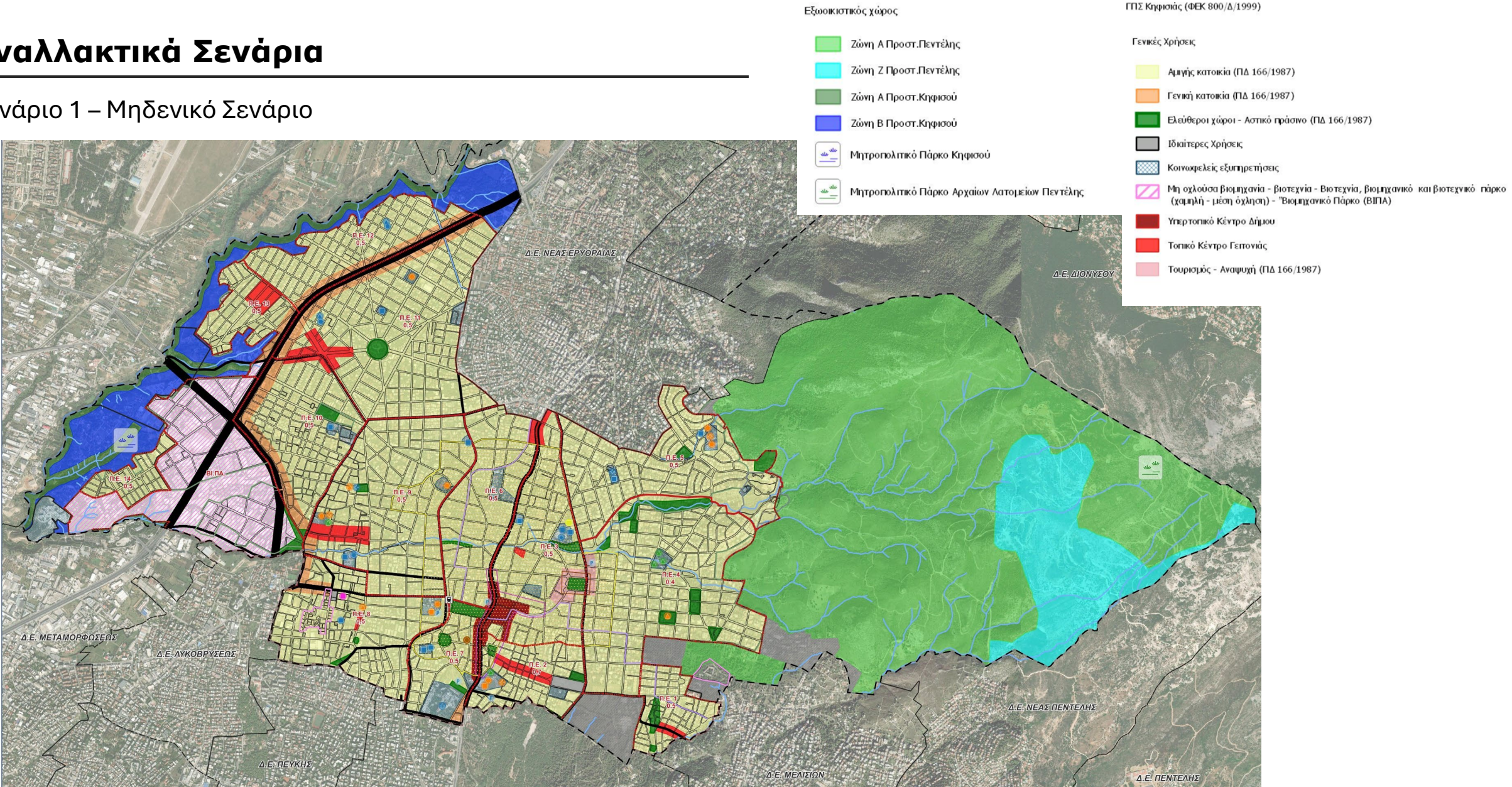
Σενάριο τάσεων

Στο **Μηδενικό Σενάριο (Σενάριο Τάσεων)**, αναδεικνύονται οι **αναμενόμενες επιπτώσεις** (συνήθως αρνητικές) για κάθε εξεταζόμενη θεματική ενότητα/τομέα. Σε αυτό το σενάριο που συχνά αναφέρεται ως «σενάριο τάσεων», όλα τα προγραμματισμένα έργα για την περιοχή της μελέτης συνεχίζουν να υλοποιούνται, **χωρίς κάποιες ρυθμιστικές παρεμβάσεις** αλλά με τις ισχύουσες κανονιστικές ρυθμίσεις του υφιστάμενου σχεδιασμού και αντιμετωπίζοντας κατά περίπτωση όποια τυχόν προβλήματα και εμπόδια χρειάζεται να επιλυθούν με μεμονωμένες κατά περίπτωση ρυθμίσεις.



Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 1 – Μηδενικό Σενάριο



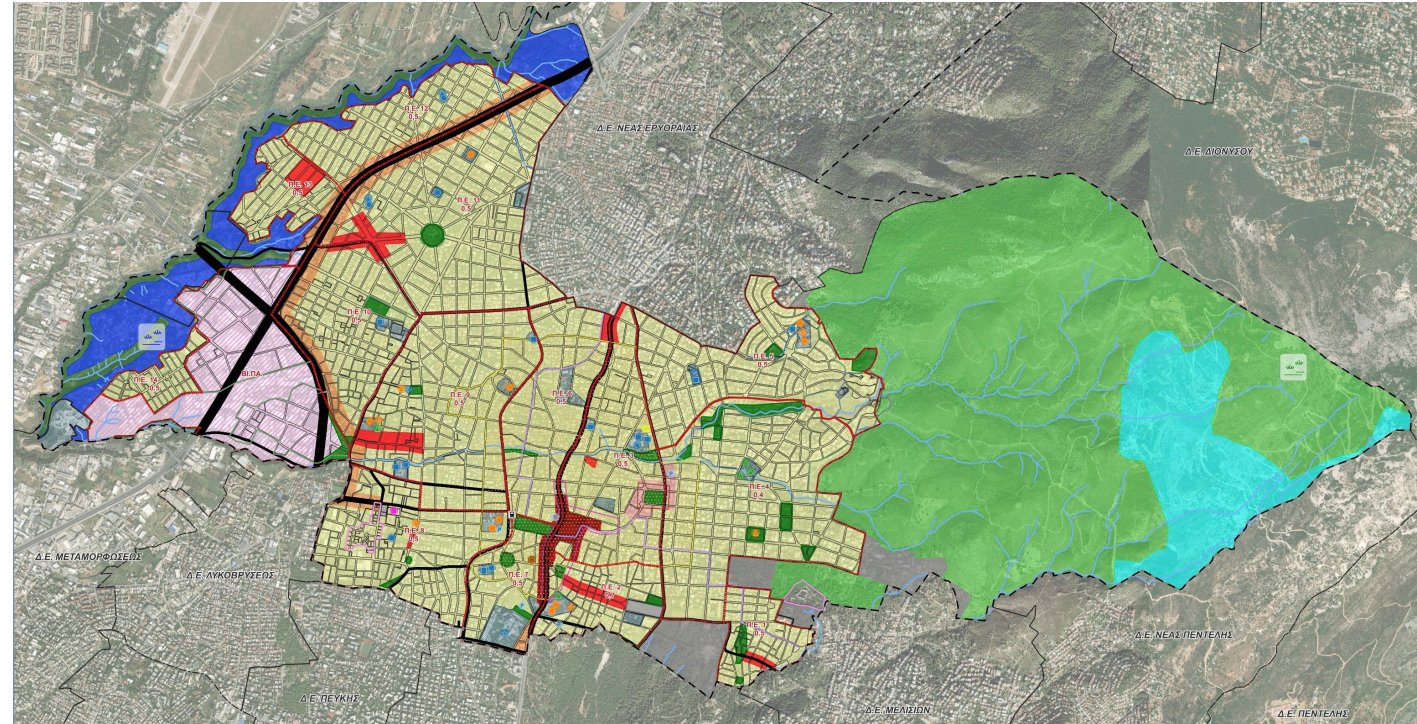
Το πλήρες υπόμνημα του χάρτη είναι διαθέσιμο στον παραδοτέο χάρτη Α10.1

Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 1 – Μηδενικό Σενάριο

1. Εξωαστικός Χώρος

- Διατηρείται το καθεστώς χρήσεων γης βάσει των Π.Δ. Προστασίας Πεντελικού Όρους ποταμού Κηφισού.
- Δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου Αρχαίων Λατομείων Πεντέλης εντός της Ζώνης Α του Πεντελικού Όρους με χρήσεις αναψυχής και πολιτισμού, σύμφωνα με τις προτεινόμενες κατευθύνσεις του ΡΣΑ.
- Δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου Κηφισού εντός των Ζωνών Προστασίας του ποταμού Κηφισού με χρήσεις πολιτισμού, αναψυχής και πρασίνου, σύμφωνα με τις προτεινόμενες κατευθύνσεις του ΡΣΑ.
- Οι υπόλοιπες εκτός σχεδίου περιοχές, δεν εντάσσονται σε σύγχρονο πολεοδομικό σχεδιασμό.

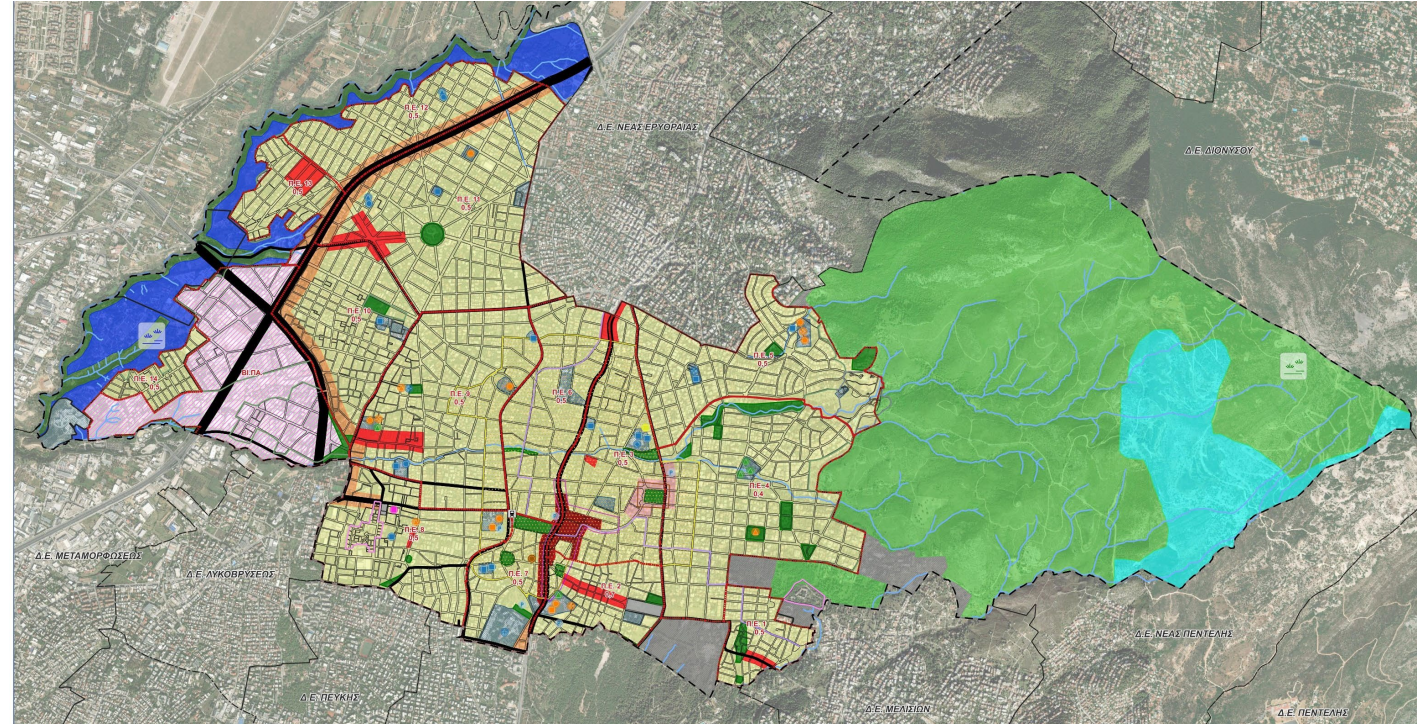


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 1 – Μηδενικό Σενάριο

2. Οργανωμένοι Υποδοχείς Παραγωγικών δραστηριοτήτων

- Για το ΒΙ.ΠΑ προς εξυγίανση υπάρχει τμηματική πολεοδόμηση. Με την εφαρμογή του παρόντος σεναρίου, το υπόλοιπο τμήμα παραμένει εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να αξιοποιούνται οι κατευθύνσεις του ΡΣΑ για οργανωμένη ανάπτυξη και διαχείριση στις παραγωγικές και επιχειρηματικές ζώνες.
- Οι επιτρεπόμενες χρήσεις δεν επικαιροποιούνται σύμφωνα με το Π.Δ. 59/2018.

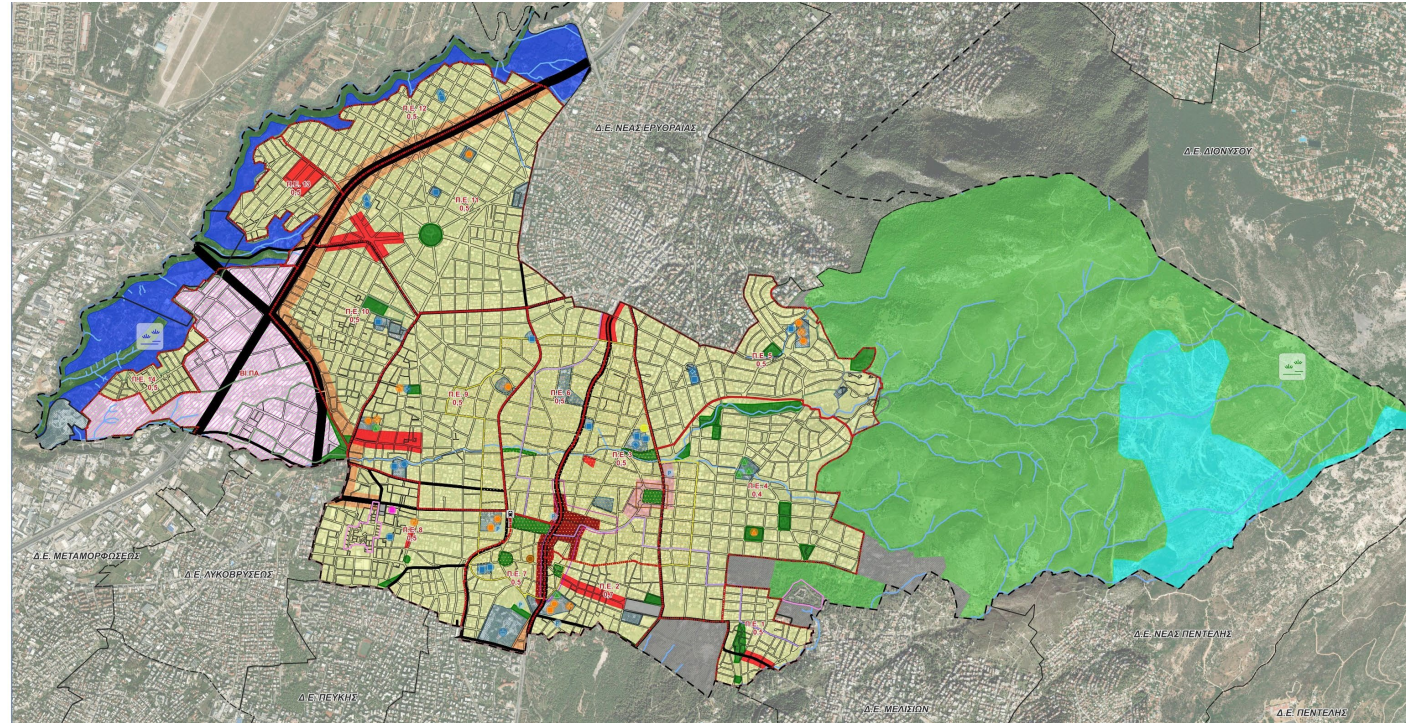


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 1 – Μηδενικό Σενάριο

3. Οικιστικοί Υποδοχείς & Δίκτυα Μεταφορών

- Υπάρχει ασυμφωνία μεταξύ πρώτου και δευτέρου επιπέδου σχεδιασμού (δεν υπήρξε αναθεώρηση του ΓΠΣ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 και μεταγενέστερη τροποποίηση των ΡΣ).
- Οι προβλεπόμενες χρήσεις γης βασίζονται στο Π.Δ. 166/1987 και δεν έχουν επικαιροποιηθεί σύμφωνα με το Π.Δ. 59/2018.
- Περιοχές που διαθέτουν προγενέστερες του ΓΠΣ Πολεοδομικές Μελέτες, εξακολουθούν να παραμένουν εκτός των ΠΕ του ισχύοντος ΓΠΣ.
- Καταγράφονται ελλείψεις σε βασικές κοινωνικές και κοινωφελείς υποδομές.
- Δεν ικανοποιούνται οι ανάγκες οικιστικών επεκτάσεων.

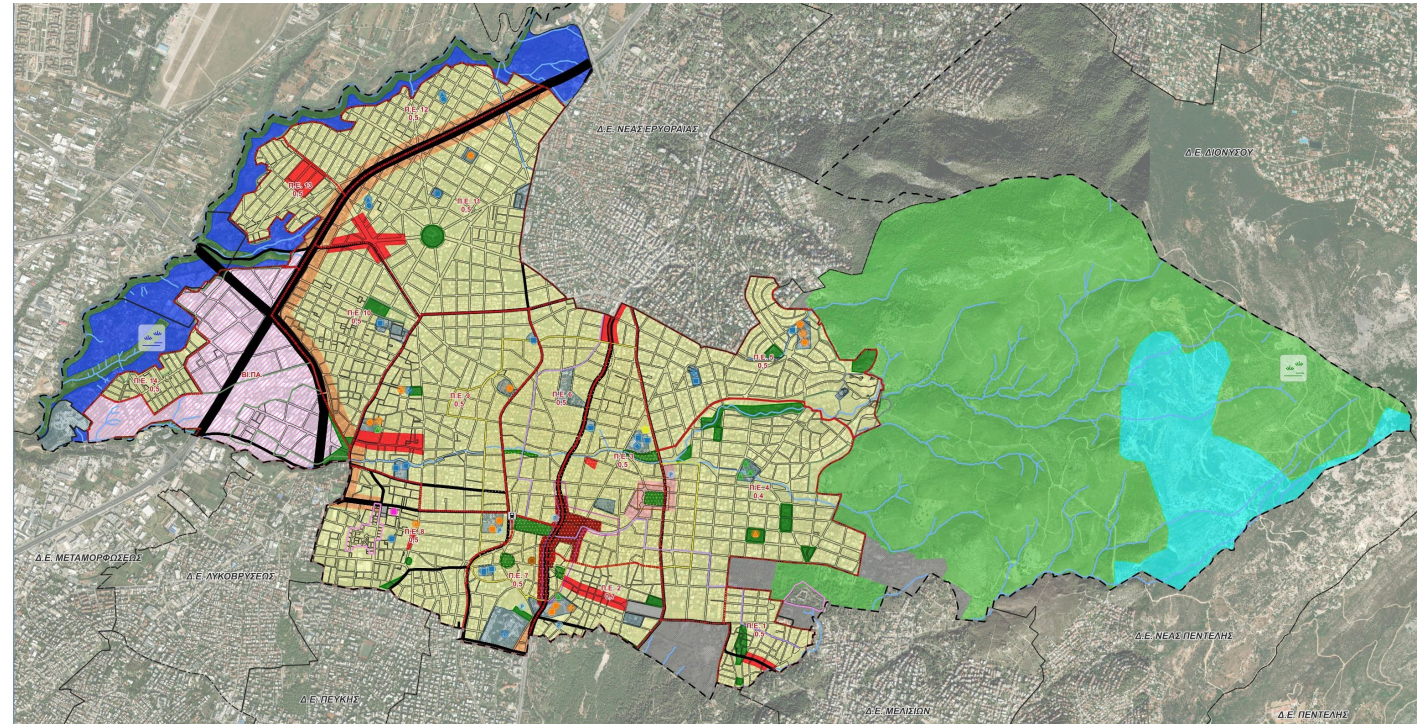


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 1 – Μηδενικό Σενάριο

4. Δίκτυο Μεταφορών

- Η ισχύουσα ιεράρχηση του οδικού δικτύου από το Γ.Π.Σ. παρουσιάζει αναντιστοιχία με την προτεινόμενη λειτουργική ιεράρχηση του ΣΒΑΚ
- Σημαντικές κυκλοφοριακές επιβαρύνσεις και φαινόμενα συμφόρησης στο οδικό δίκτυο.
- Το δίκτυο διαδρόμων πεζής μετακίνησης/ ήπιας κυκλοφορίας εντοπίζεται μεμονωμένα και κυρίως στο κέντρο της Κηφισιάς.
- Έλλειψη οργανωμένων χώρων στάθμευσης.
- Προβλήματα οδικής ασφάλειας σε πλήθος κόμβων του οδικού δικτύου.

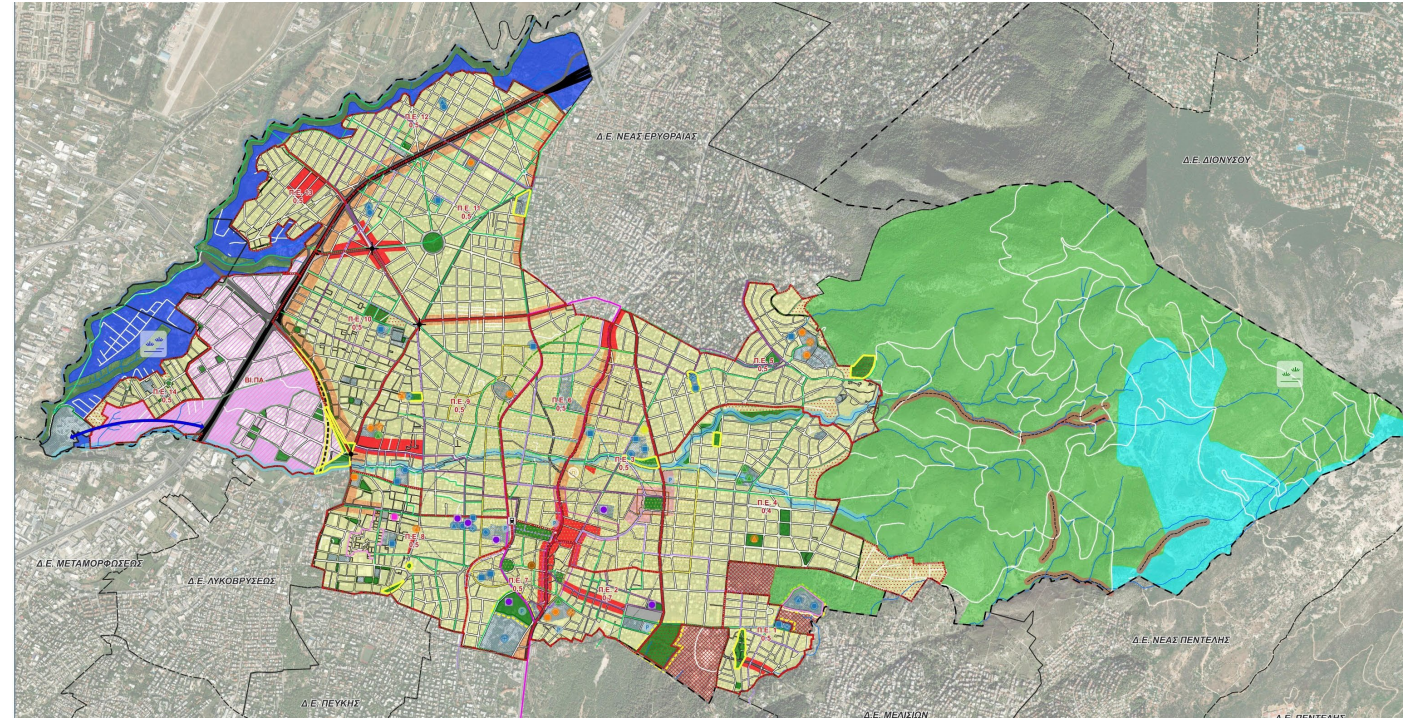


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

2. Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης

Στο **Σενάριο Ήπιας Παρέμβασης** επιχειρείται με **επεμβάσεις** στον τοπικό σχεδιασμό **χωρίς έντονη παρεμβατικότητα** να γίνουν οι κατάλληλες διορθώσεις προκειμένου να είναι σύμφωνος με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ειδικά σε σχέση με το ΡΣΑ) οι οποίες μεγιστοποιούν τα πλεονεκτήματα και τις ευκαιρίες, περιορίζοντας ταυτόχρονα τις αδυναμίες και τις απειλές που αναγνωρίστηκαν στην ανάλυση SWOT αλλά διορθώνουν και συμπληρώνουν τις αστοχίες ή τις ελλείψεις του ήδη θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού.



Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

Διαστητά & άλλα όρια

- Δήμος
- Δημοτική Ενότητα
- Πολυδομημένη Ενότητα
- 0,5 Προτεινόμενος Μ.Δ.
- Όριο ΓΠΣ

Πολυδομημένη περιοχή

- Εγκυριαστά Σχέδια Πόλης (Φυμωτικό Σχέδιο με τις διατάξεις του 23, πολυδομημένος Μ.Δ. με 133/83, Ρ.Δ. Α & Β κατοικία)
- Τοπικά Φυμωτικά Σχέδια
- Λοιπές Πολυδομημένες Μ.Δ. (μελέτες αποστάσεων πόλεων ή οικισμών, μελέτες αναδιοργάνωσης ρυμοτομικών ορίων, Ρ.Δ., Π.Ε.Π.Ο κ.λπ.)
- Άλλες εγκαταστάσεις, Ο.Κ. με ίδιο κοινό καθεστώς
- Οικοδομικά Τετράγωνα

Υδρογραφικό Δίκτυο

- Ποταμός
- Υδατόδρομος
- Πρόταση Ανάπτυξης Ρέματος - Τίρσης - Κοκκαριά (Ενδεικτική πρόταση που θα οριστικοποιηθεί στο β' στάδιο)

Πολυκατοικίες

- Υφιστάμενες Πολυκατοικίες

Συγκοινωνία

- ΗΣΑΠ - Στάση "Κηφισιά"

Παραρτητικό Καθεστώς (Π.Κ.)

- Ζώνη Α Προστ. Πεντέλης
- Ζώνη Ζ Προστ. Πεντέλης
- Ζώνη Α Προστ. Κηφισιάς
- Ζώνη Β Προστ. Κηφισιάς

Μετροπολιτικό Πάρκο

- Μετροπολιτικό Πάρκο Κηφισιάς
- Μετροπολιτικό Πάρκο Αρχαίου Αποστομίου Πεντέλης

Παραδοσιακό Κέντρο

- Παραδοσιακό Κέντρο

Ζώνες Χρήσεων Γ.Υ.

- I
- II
- III

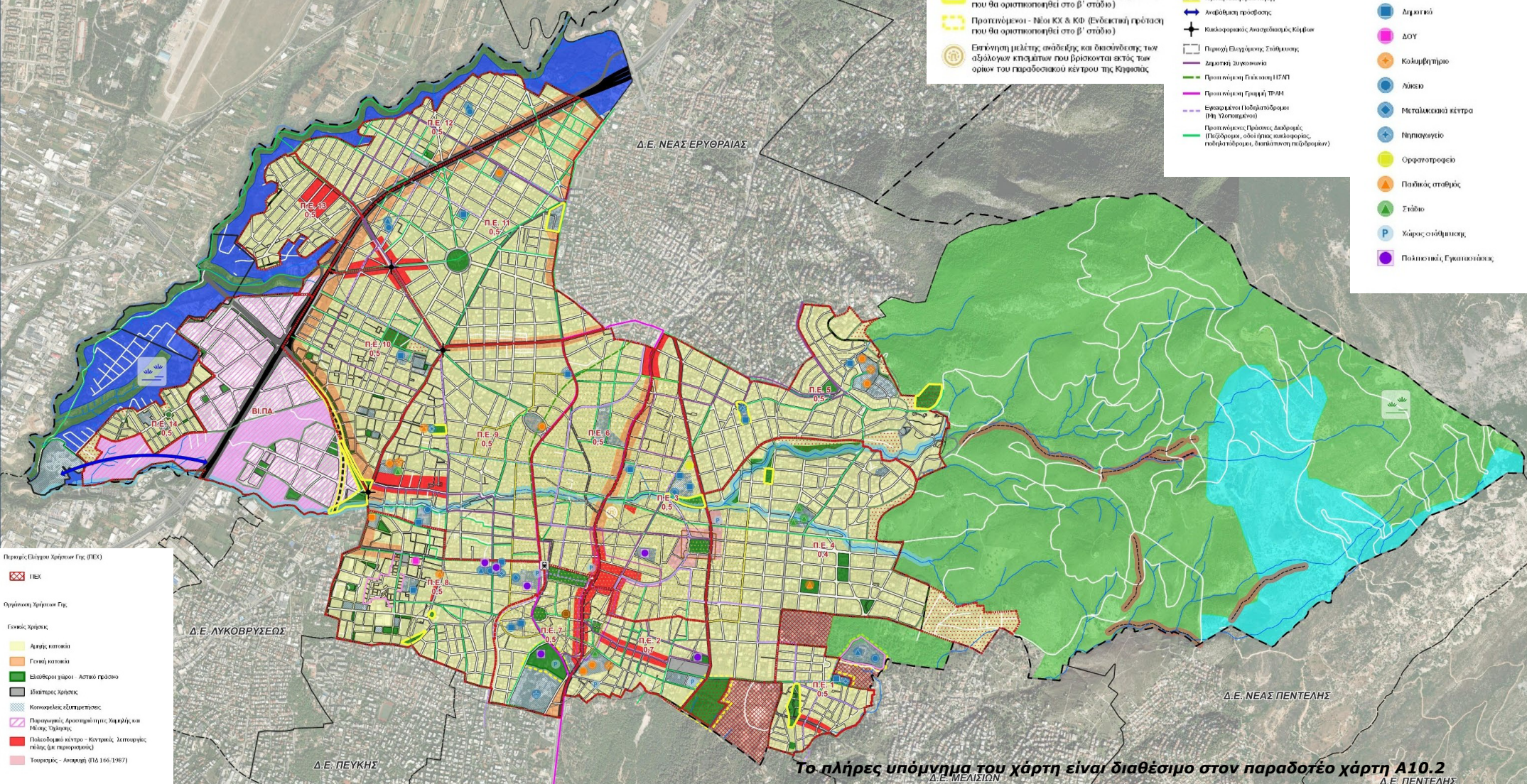
Παραρτητικό Χάρτη (Π.Κ.)

- Π.Κ.

Οργανισμός Χρήσεων Γ.Υ.

Γενικές Χρήσεις

- Αιχμηρή κατοικία
- Γενική κατοικία
- Ελεύθερο χώρο - Αισθητικό πράσινο
- Ελεύθερος χώρος
- Κοινωνικές εγκαταστάσεις
- Παραρτητικό Αρχαίου Αποστομίου Πεντέλης και Π.Κ. Ο.Κ. Ο.Κ.
- Πολυδομημένο κέντρο - Κηφισιάς (αποστάσεις πόλεων ή οικισμών)
- Τουρισμός - Αναπαρά (Π.Δ. 166/1987)



Εναλλακτικά Σενάρια

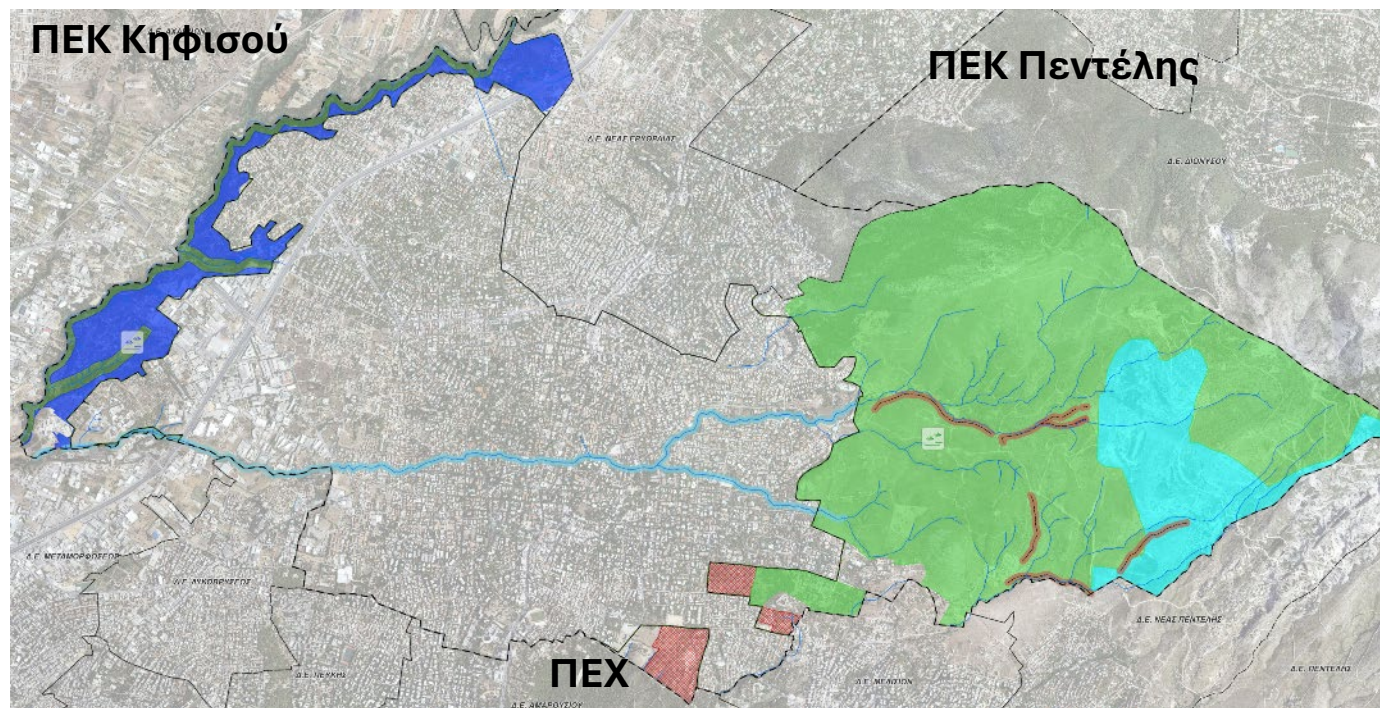
Σενάριο 2 – Έπιας Παρέμβασης

1. Περιοχές Ειδικών Κάθεστώτων (ΠΕΚ)

- Ενσωμάτωση των ρυθμίσεων των ζωνών / περιοχών προστασίας Πεντελικού Όρους (Ζώνη Α και Ζώνη Ζ) και ποταμού Κηφισού (Ζώνη Α και Β) στην εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Κηφισιάς και χαρακτηρισμός τους ως Π.Ε.Κ.
- Δάση και δασικές εκτάσεις από τους κυρωμένους δασικούς χάρτες στις εκτός σχεδίου περιοχές χαρακτηρίζονται ως Π.Ε.Κ.

2. Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ)

- Περιοχές εκτός σχεδίου που δεν περιλαμβάνονται σε Πολεοδομικές Ενότητες, Π.Ε.Κ. και προτεινόμενες εκτάσεις προς ένταξη στο σχέδιο χαρακτηρίζονται ως Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (Π.Ε.Χ.). Κατά το στάδιο της πρότασης θα προταθούν κατάλληλες ειδικές χρήσεις του άρθρου 1 του Π.Δ. 59/2018 (συσχέτιση με υλοποιημένες), για την αποφυγή μεταξύ τους συγκρούσεων αλλά και λαμβάνοντας υπόψιν τον χαρακτήρα της περιοχής από άποψη φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος.

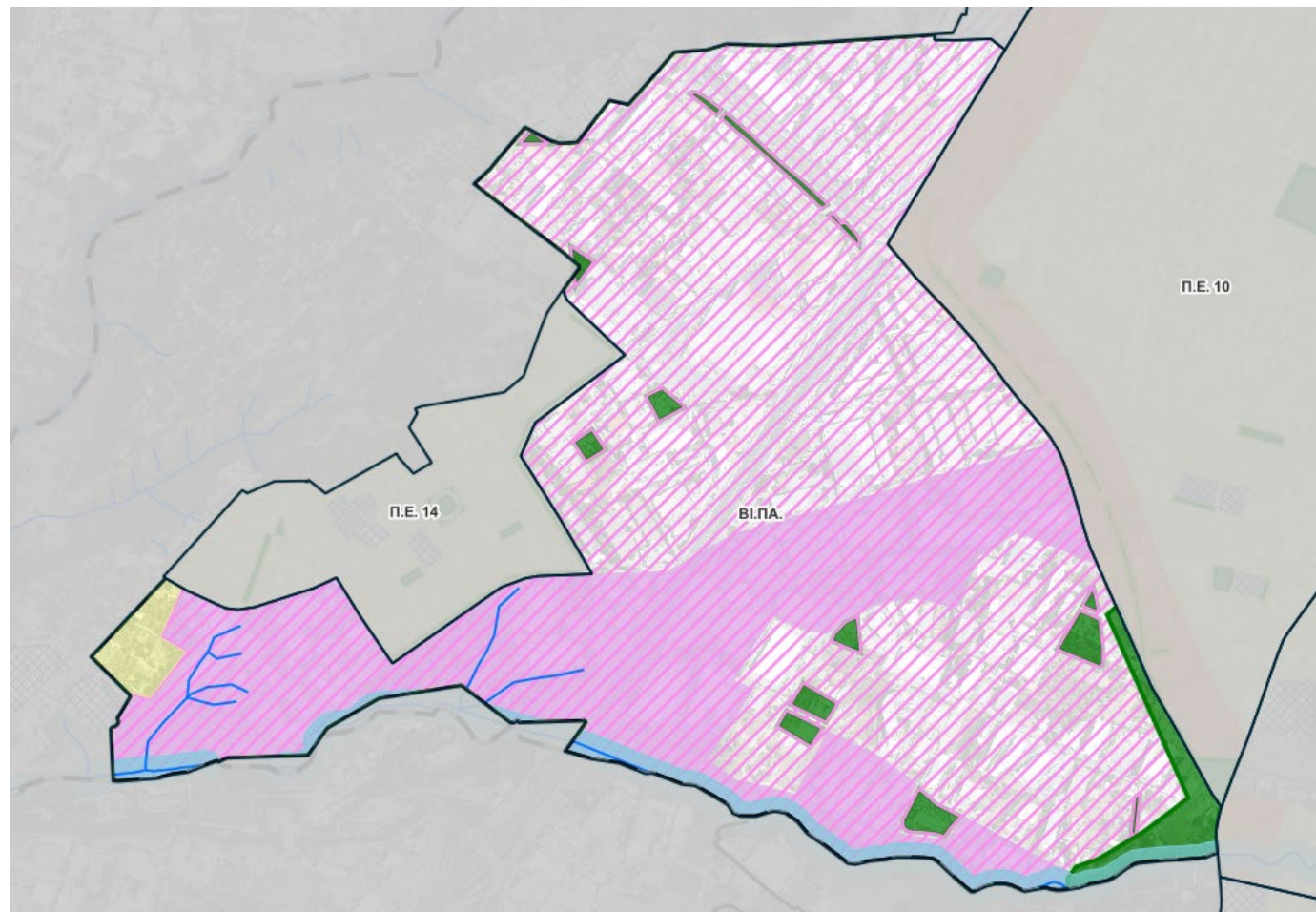


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

4. Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)

- Το Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙ.ΠΑ) προς εξυγίανση της Δ.Ε. Κηφισιάς προτείνεται ως Π.Ε.Δ., με τις επιτρεπόμενες χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 59/2018 «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης», λαμβάνοντας υπόψιν τα οριζόμενα (χρήσεις γης, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι) από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη.
- Πολεοδόμηση και του υπόλοιπου τμήματος του ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση όπως οριοθετείται από το ισχύον ΓΠΣ πρώην Δήμου Κηφισιάς (ΦΕΚ 800/Δ/1999), που δεν έχει σήμερα εγκεκριμένο σχέδιο, με μοναδική διαφοροποίηση ανακατάταξη έκτασης που προτείνεται να συμπεριληφθεί στην Π.Ε. 14.

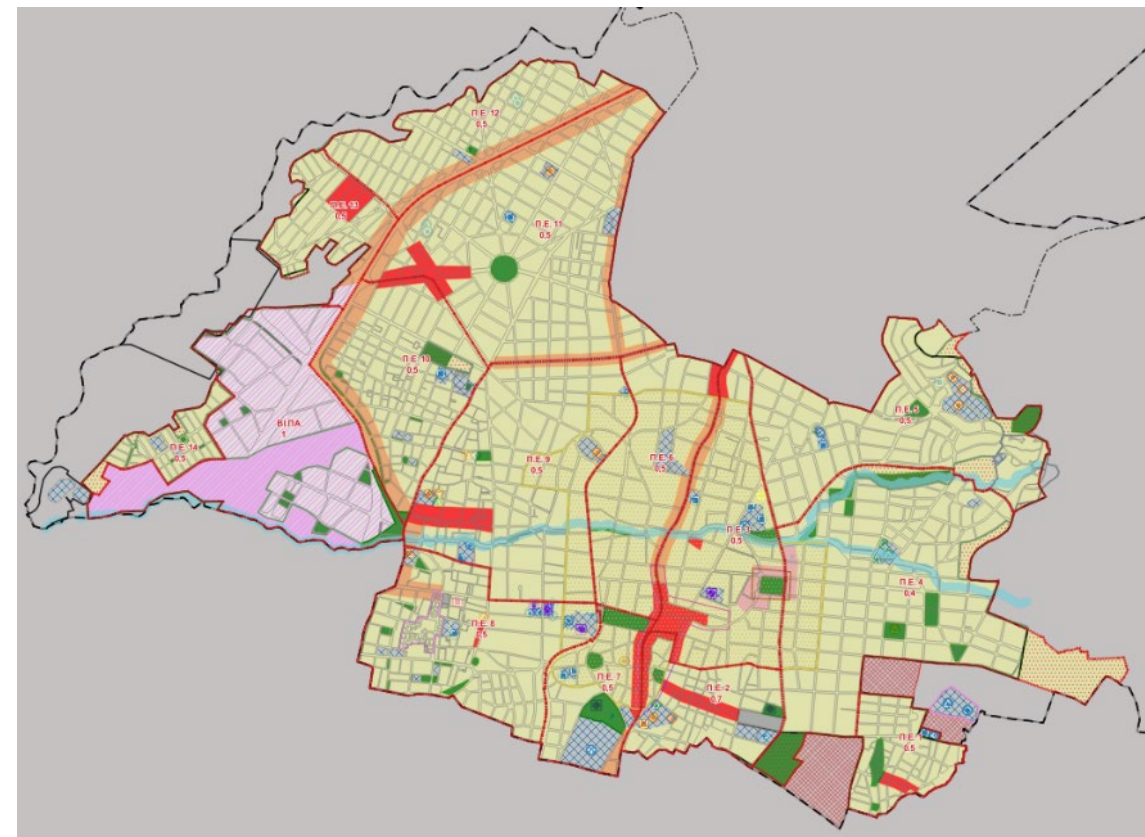


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

4. Οικιστικοί Υποδοχείς

- Αναδιάταξη των Π.Ε. 2 και 3, με διεύρυνση της Π.Ε. 2 σε περιοχή της Π.Ε. 3 ώστε τομέας συντελεστή δόμησης να ευρίσκεται στην ίδια Πολεοδομική Ενότητα και όχι σε δύο ξεχωριστές.
- **Μικρής κλίμακας εντάξεις στο σχέδιο:**
 - Επέκταση των ορίων της Π.Ε. 5 (Πολιτεία) για την ένταξη εντός αυτή του Ο.Τ. 62.
 - Επέκταση των ορίων της Π.Ε. 13 (Αδάμες-Γράμμος-Φοίνιξ) για την ένταξη εντός αυτή των Ο.Τ. 1008, 1010, 1011, 1062, 1063 και 1064.
 - Επέκταση των ορίων της Π.Ε. 1 (Άνω Κηφισιά) για την ένταξη εντός αυτή του Ο.Τ. 713.
 - Τροποποίηση των ορίων μεταξύ των Π.Ε. 14 (Πανόραμα – Καλυφτάκι) και ΒΙ.ΠΑ. με στόχο την ανακατάταξη συγκεκριμένης έκτασης, η οποία βρίσκεται σε άμεση επαφή με το Γενικό Ογκολογικό Νοσοκομείο Κηφισιάς «Οι Άγιοι Ανάργυροι».
 - Επέκταση των ορίων των Π.Ε. 1 (Άνω Κηφισιά) και 4 (Κεφαλάρι) για να συμπεριληφθούν εντός αυτών οι προτεινόμενες προς ένταξη στο σχέδιο περιοχές.



Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

ΠΕ 5



ΠΕ 1



ΠΕ 13



ΠΕ 14

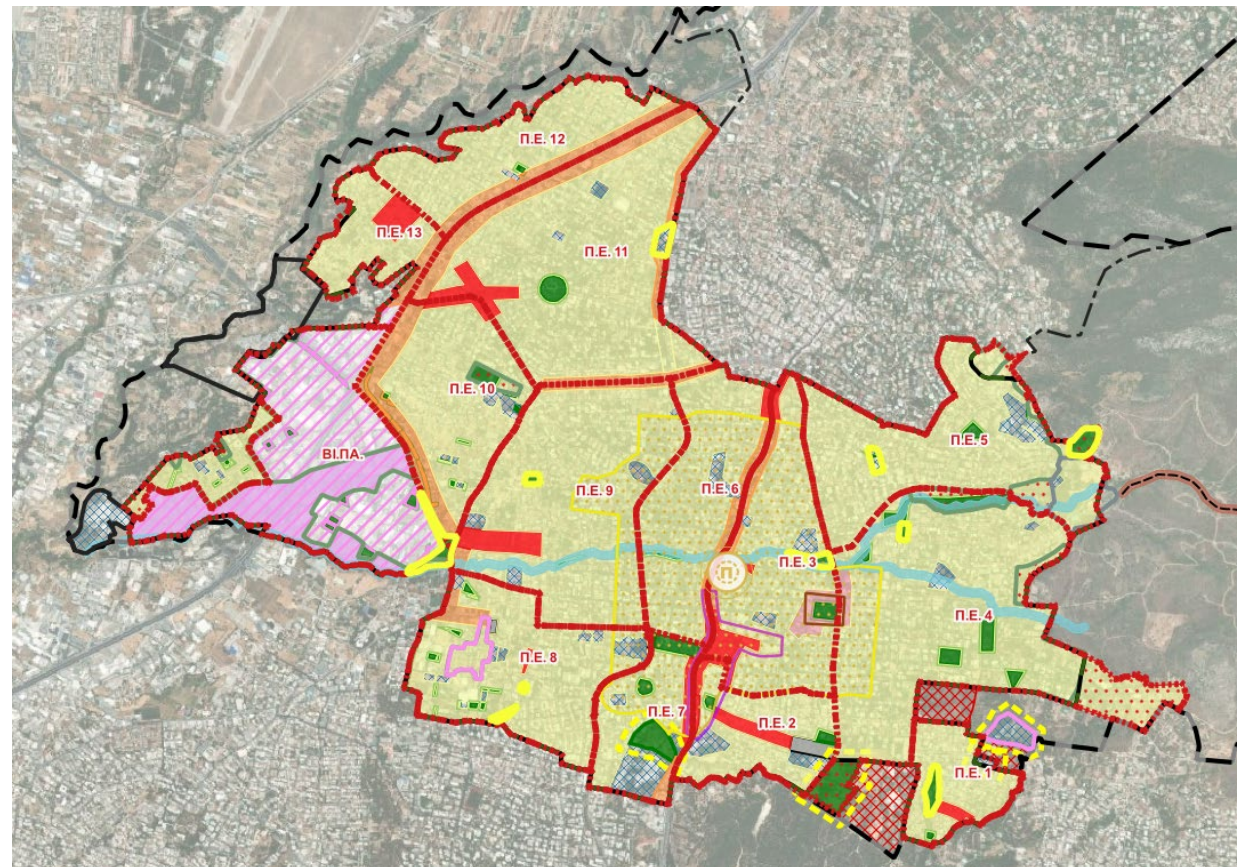


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

4. Οικιστικοί Υποδοχείς

- Επικαιροποιούνται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με το **Π.Δ. 59/2018**.
 - Τροποποιήσεις Γενικών Κατηγοριών Χρήσεων:**
 - Χρήση Γενικής Κατοικίας στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο: επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη (Π.Ε. 6, 9 και 11).
επί της οδού Τατοΐου (Π.Ε. 11).
επί της Λεωφόρου Κηφισίας (Π.Ε. 9, 10 και 11) μεταξύ των δύο υφιστάμενων, από το ισχύον ΓΠΣ, Πολεοδομικών Κέντρων (Π.Ε. 3 και 6).
 - Χρήση Πολεοδομικού Κέντρου στα οικόπεδα των Ο.Τ. 33, 32 και 29 που έχουν πρόσωπο επί της Λεωφόρου Κηφισίας (Π.Ε. 2).
- Κατά το στάδιο της πρότασης του ΤΠΣ θα εξειδικευτούν - βάσει των ιδιαίτερων οικιστικών χαρακτηριστικών των Π.Ε.- οι προτεινόμενες ειδικές κατηγορίες χρήσεων*
- Διατήρηση από το ισχύον ΓΠΣ των μέσων συντελεστών δόμησης** ανά Πολεοδομική Ενότητα, με στόχο την προστασία του οικιστικού χαρακτήρα της περιοχής.



Εναλλακτικά Σενάρια

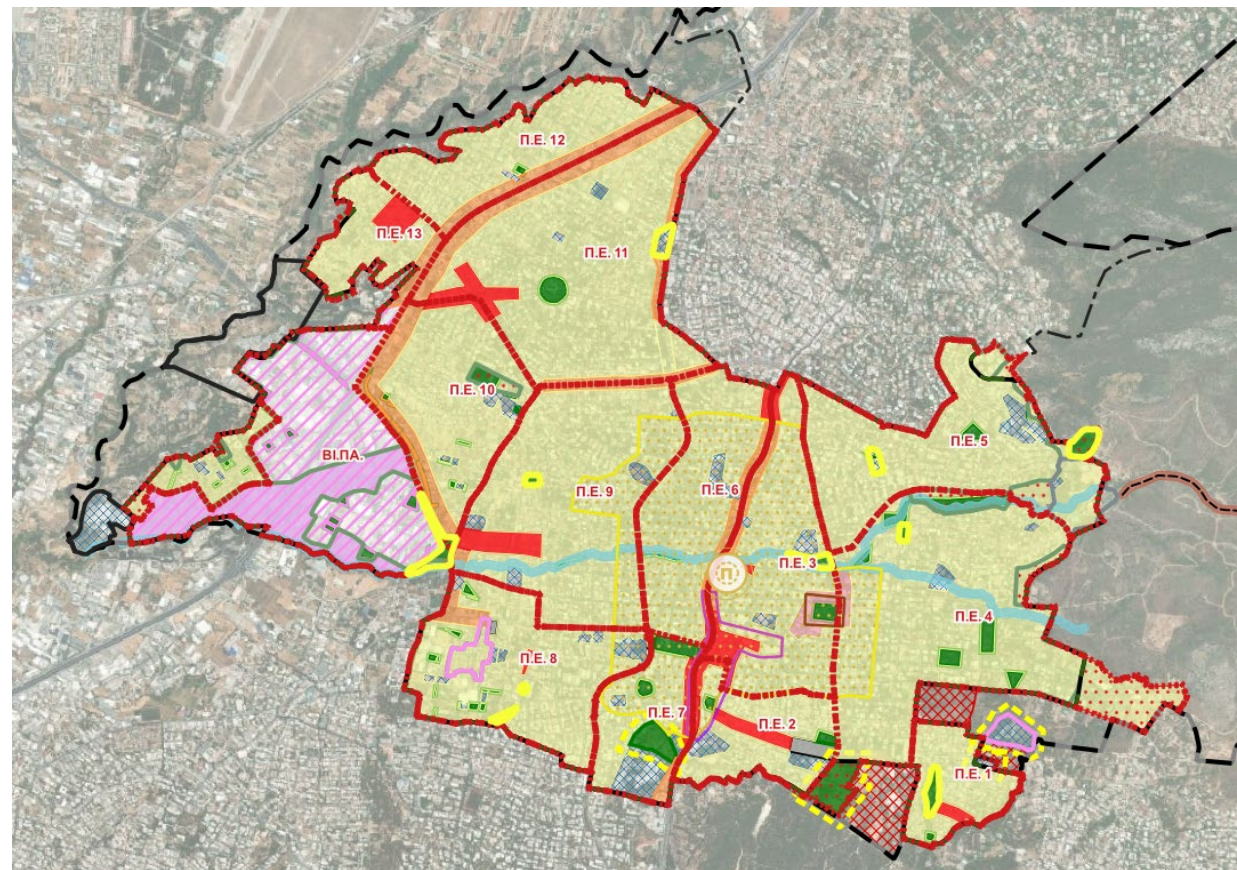
Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

4. Οικιστικοί Υποδοχείς

- Εκπόνηση μελέτης ανάδειξης και διασύνδεσης των αξιόλογων κτισμάτων που βρίσκονται εκτός των ορίων του παραδοσιακού κέντρου της Κηφισιάς προκειμένου να ενισχυθεί η ανάδειξη και ένταξη διατηρητέων κτισμάτων σε ενιαίο πολιτιστικό σύνολο
- Ενίσχυση κοινωνικών υποδομών με αξιοποίηση αδόμητων εκτάσεων για τον καθορισμό κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων πρασίνου και κοινωφελών λειτουργιών:
- Ενδεικτικές τροποποιήσεις, οι οποίες θα οριστικοποιηθούν στο στάδιο της πρότασης:
- Ενίσχυση κοινωνικών υποδομών
- Αξιοποίηση αδόμητων εκτάσεων για τον καθορισμό κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων πρασίνου και κοινωφελών λειτουργιών.

Ενδεικτικές τροποποιήσεις:

- Βόρειο τμήμα του Ο.Τ. 96 (ΠΕ 7) , Ο.Τ. 1 (Π.Ε. 8), τμήμα του Ο.Τ. 124 (Π.Ε. 8) τμήματα των Ο.Τ. 126 και Ο.Τ. 137 (Π.Ε. 8), Ο.Τ. 52Α (Π.Ε. 2), Πλατεία Κεφαλαρίου (Π.Ε.3), Ο.Τ. (Π.Ε. 9.), Κοινόχρηστος χώρος βόρεια του Κοιμητηρίου Κηφισιάς (Π.Ε. 7)

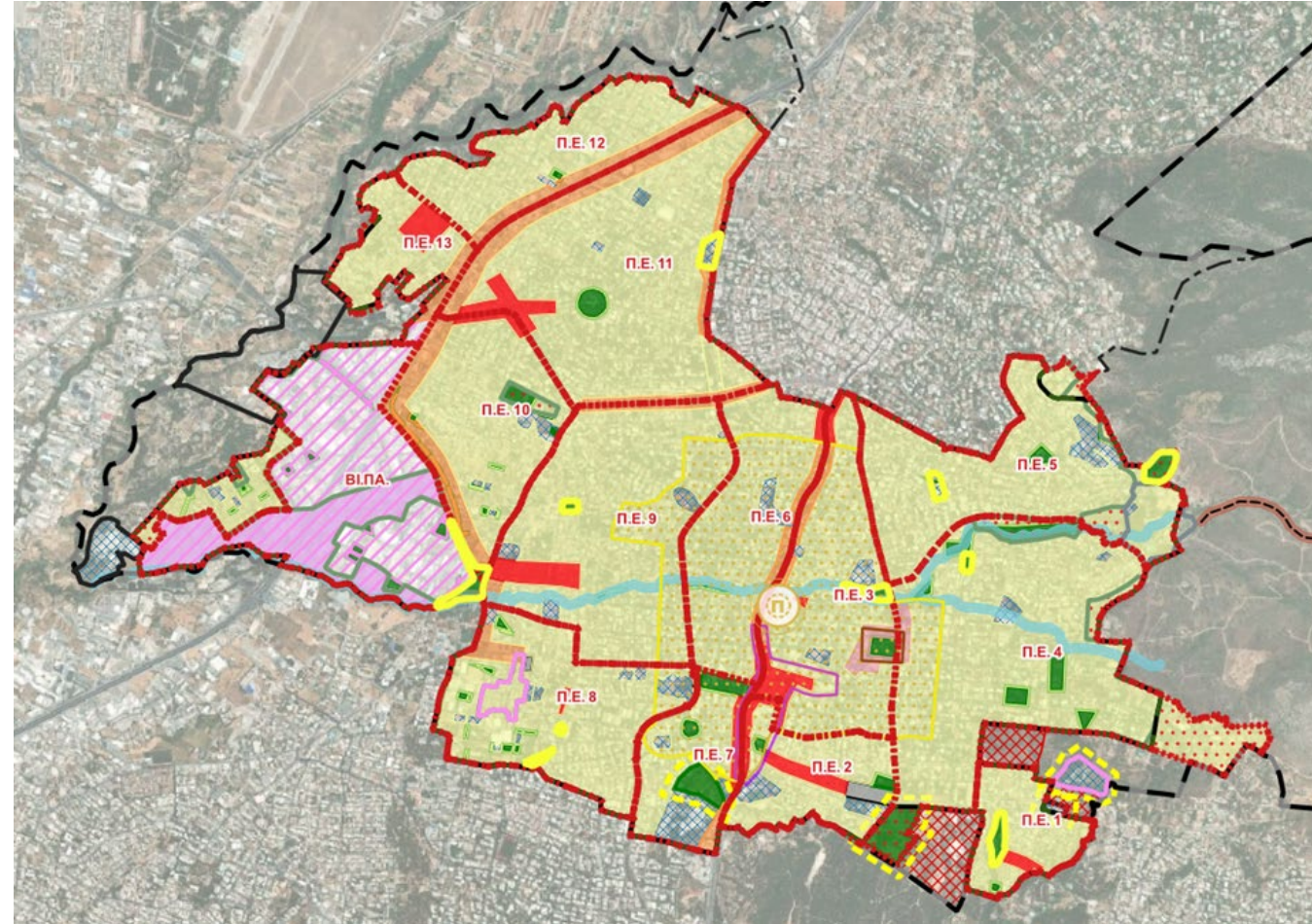


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

4. Οικιστικοί Υποδοχείς

- Αναδιάταξη Κοινόχρηστων και Κοινωφελών Χώρων στις Π.Ε. 1, Π.Ε. 4, Π.Ε. 8 κ.α.), λαμβάνοντας υπόψιν τις χρήσεις από τα ρυμοτομικά σχέδια, την υφιστάμενη κατάσταση αλλά και τις μελλοντικές ανάγκες βάσει πολεοδομικών σταθεροτύπων.
- Προσαρμογή των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και Κοινόχρηστων και Κοινωφελών Χώρων βάσει των ρυμοτομικών σχεδίων που εγκρίθηκαν μετά την θεσμοθέτηση του ισχύοντος ΓΠΣ κατ' εφαρμογή αυτού (Π.Ε. 8, Π.Ε. 9, Π.Ε. 10, Π.Ε. 14 κ.α.).
- Δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 25 του Ν.4067/2012 στα οικόπεδα που ευρίσκονται στην Π.Ε. 14, εντός της περιοχής των εργατικών κατοικιών στην Π.Ε. 8 και στα Ο.Τ. στο νότιο τμήμα της Π.Ε. 10 επί της οδού Καλυφτάκη.

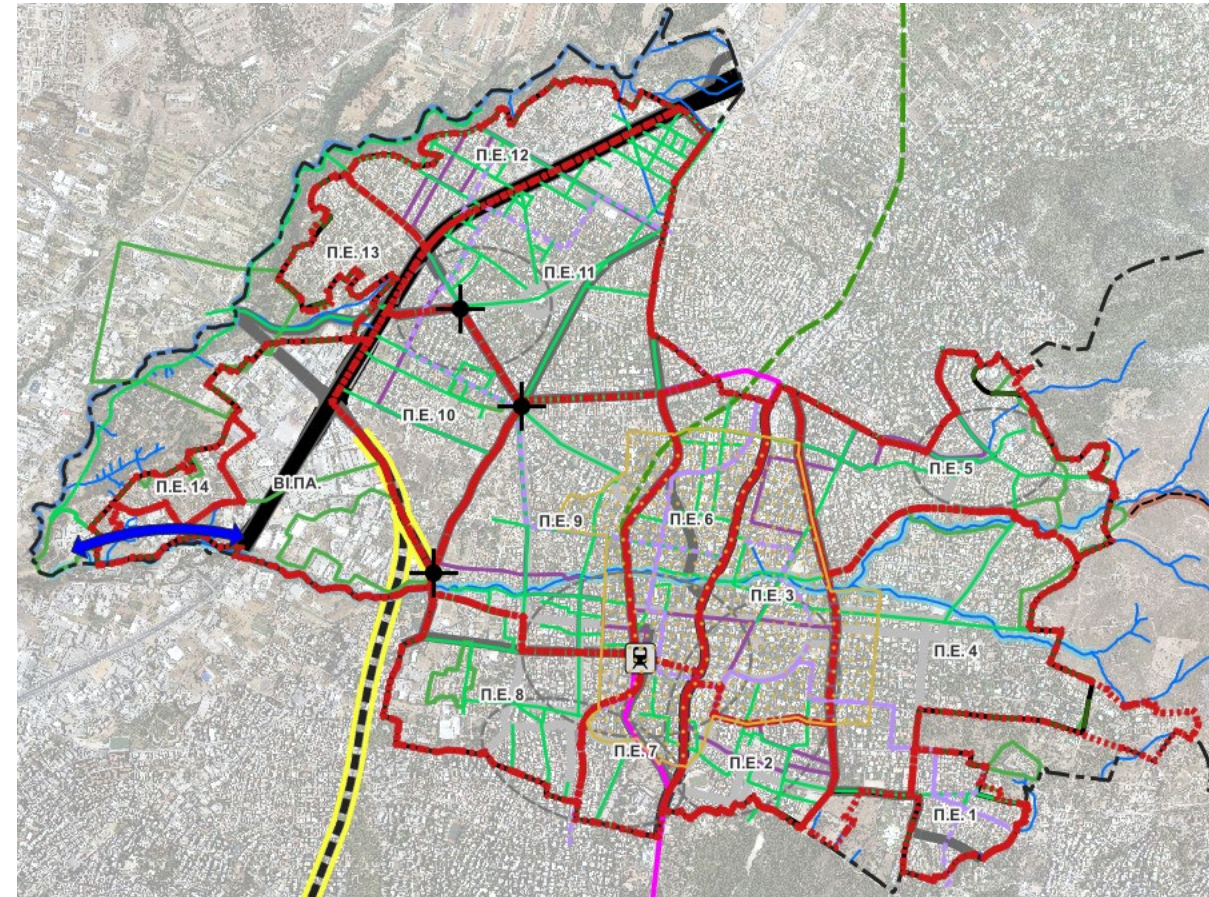


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

5. Δίκτυο Μεταφορών

- Ιεράρχηση του οδικού δικτύου σε αντιστοιχία με την προτεινόμενη λειτουργική ιεράρχηση του ΣΒΑΚ
- Εφαρμογή εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
- Υλοποίηση Λεωφόρου Κύμης στο τμήμα σύνδεσης της Αττικής Οδού με την Νέα Εθνική Οδό Αθηνών – Λαμίας, επί του ανισόπεδου κόμβου Καλυφτάκη.
- Δημιουργία αναβαθμισμένης πρόσβασης στο Γενικό Ογκολογικό Νοσοκομείο Κηφισιάς «Οι Άγιοι Ανάργυροι».
- Ανασχεδιασμός κόμβων για την βελτίωση της οδικής ασφάλειας (π.χ. Πλ. Ελαιών, Καλυφτάκη-Γ.Λύρα, Λύρα-Χ.Τρικούπη-Ελαιών-Χελιδονούς κ.α.).
- Υπογειοποίηση τερματικού σταθμού ΗΣΑΠ «Κηφισιά» και επέκταση οδού Τατοΐου ώστε να είναι δυνατή σύνδεση με την οδό Γρ. Λαμπράκη.

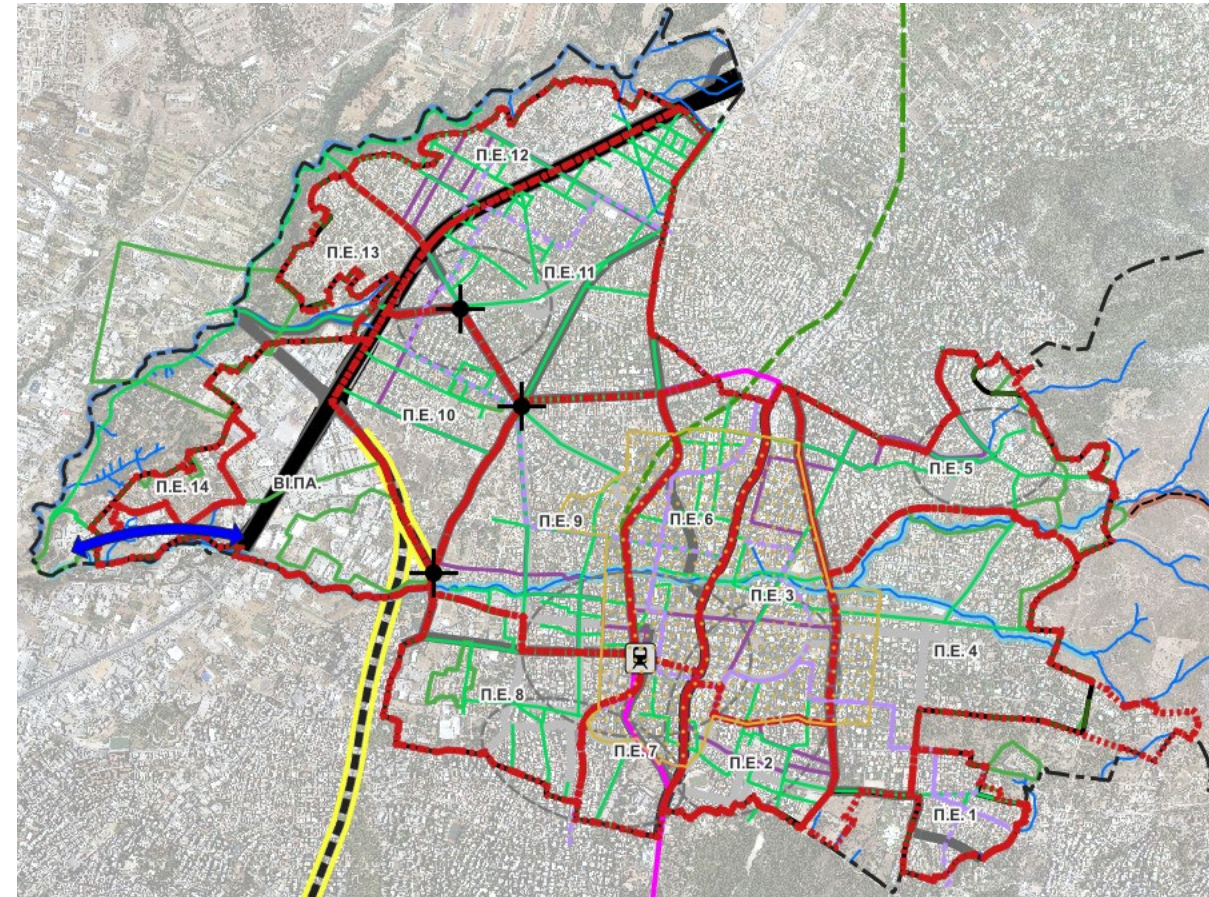


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

5. Δίκτυο Μεταφορών

- Διερεύνηση χωροθέτησης αμαξοστασίου/επισκευαστικής βάσης ΗΣΑΠ εντός Δ.Ε. Κηφισιάς.
- Επέκταση της Γραμμής 1 του ΗΣΑΠ προς Νέα Ερυθραία έως τον κόμβο Βαρυμπόμπης.
- Διερεύνηση δυνατότητας διέλευσης τραμ (ελαφρύ μετρό) εντός της Δ.Ε. Κηφισιάς διασυνδεδεμένου με τα λοιπά ΜΣΤ (στο πλαίσιο ευρύτερου δικτύου κάλυψης του βόρειου τομέα Αθηνών).
- Σύνδεση κάθε γειτονιάς της Δ.Ε. Κηφισιάς με τους σταθμούς του ΗΣΑΠ μέσω Δημοτικής συγκοινωνίας και χωροθέτηση τερματικού σταθμού Δημοτικών Γραμμών πλησίον του Σταθμού ΗΣΑΠ «Κηφισιά».

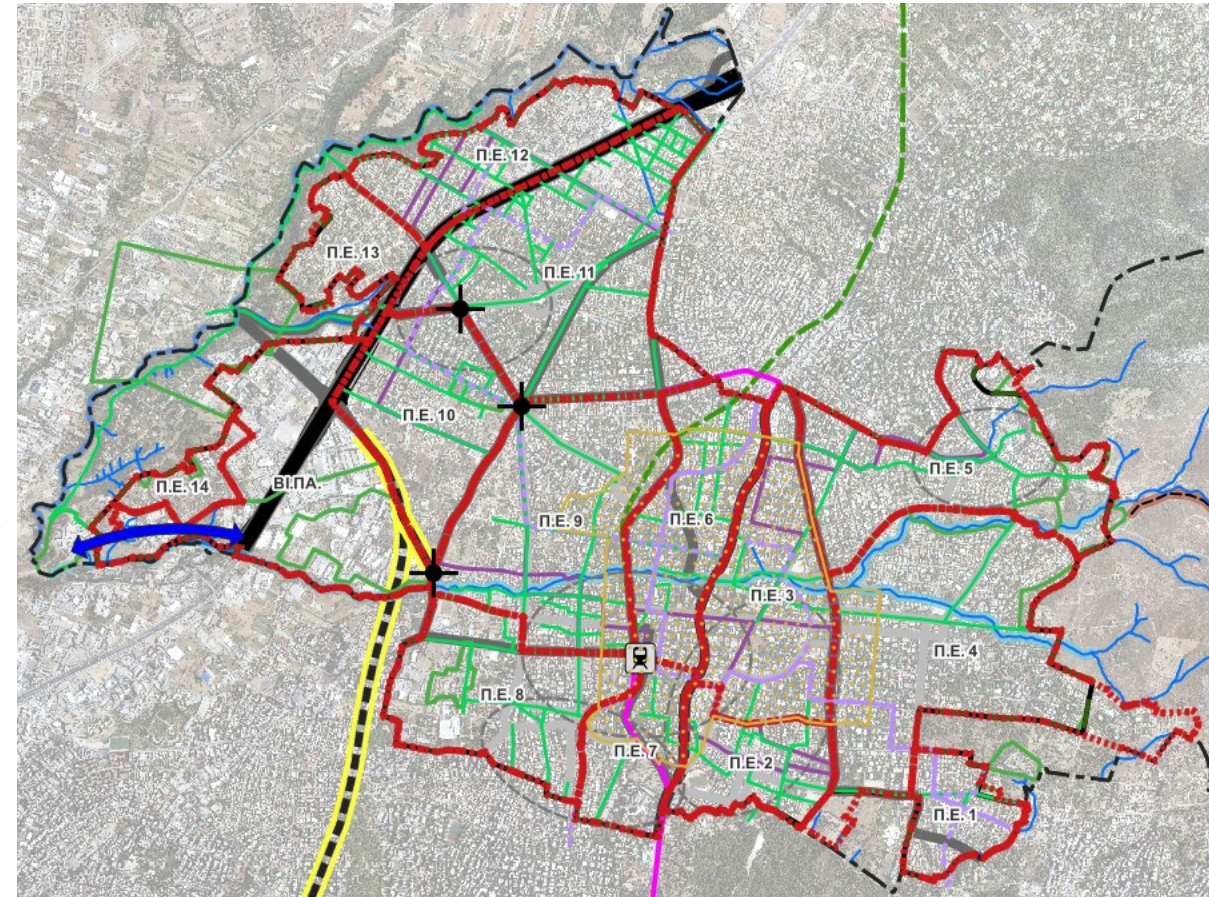


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

5. Δίκτυο Μεταφορών

- Εφαρμογή και επέκταση του Συστήματος Ελεγχόμενης Στάθμευσης σε κεντρικές περιοχές και πέριξ του σταθμού του ΗΣΑΠ.
- Υλοποίηση υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στην περιοχή της πλατείας Αγ. Δημητρίου και πλησίον του ομώνυμου Ιερού Ναού.
- Δημιουργία οργανωμένων χώρων στάθμευσης εκτός οδού σε κεντρικές κορεσμένες περιοχές πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ ή/και στάσεων λεωφορείων προς ΗΣΑΠ.
- Ολοκλήρωση του Μητροπολιτικού Δικτύου Ποδηλατικών Διαδρομών & δημιουργία διευρυμένου δικτύου Πράσινων Διαδρομών
- Διερεύνηση διαμόρφωσης αστικών κέντρων διανομής εμπορευμάτων.
- Βελτίωση της προσβασιμότητας των πάρκων μέσω ΜΜΜ.

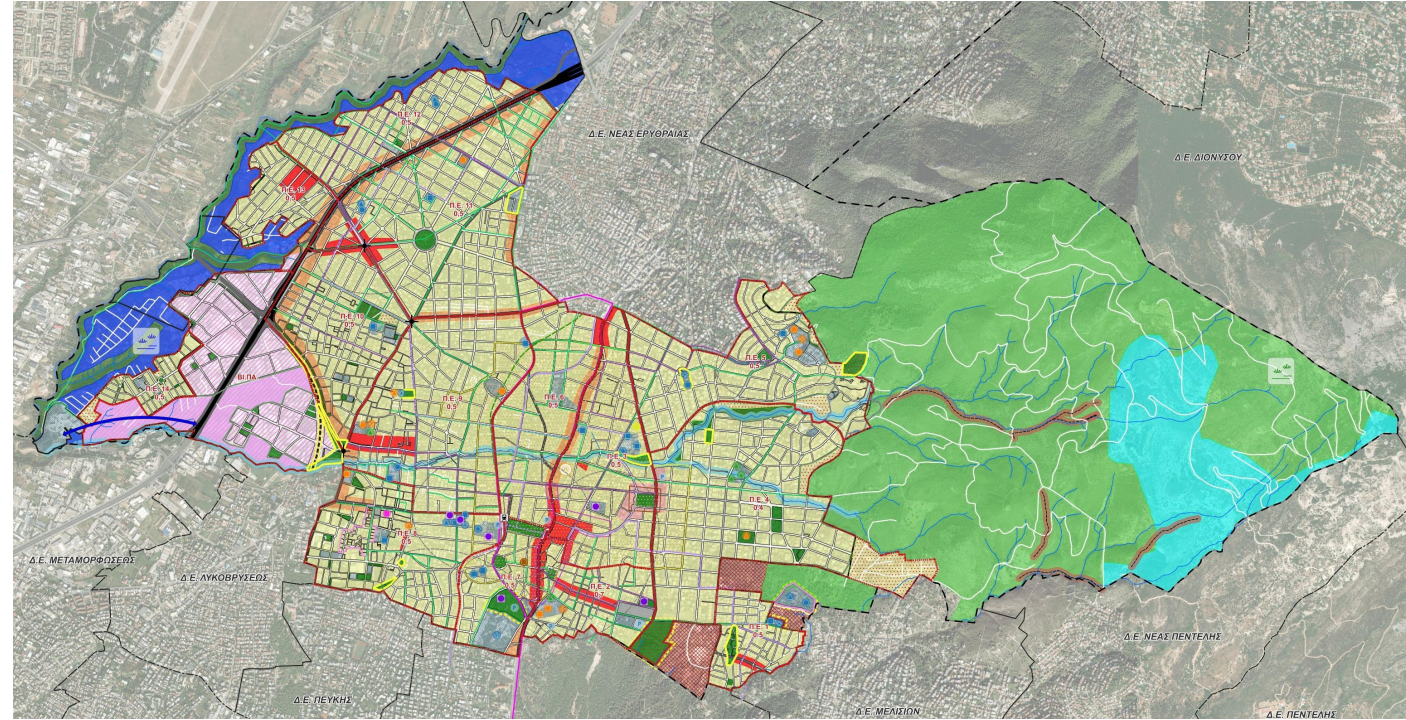


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης

6. Ειδικά Ζητήματα

- Ανάπλαση και κατά το δυνατόν ανασύσταση της υφιστάμενης κοίτης σε αδόμητες περιοχές του ρέματος «Πύρνας – Κοκκιναρά»
- Δημιουργία δικτύου περιπατητικών διαδρομών και μονοπατιών («οδός Λιθαγωγίας») στον ορεινό όγκο της Πεντέλης και την ανάδειξη αρχαιολογικών και πολιτιστικών τόπων

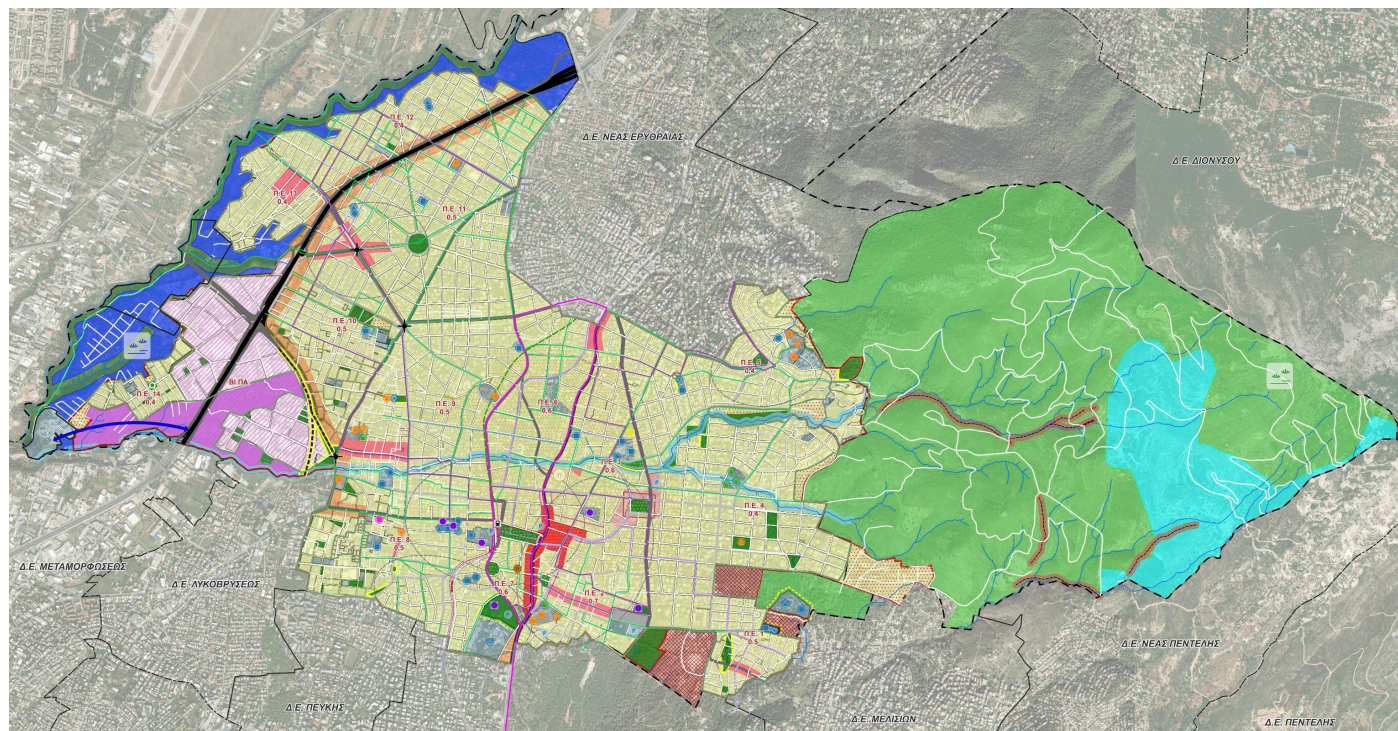


Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 3 – Έντονης Παρέμβασης

3. Σενάριο Έντονης Παρέμβασης

Στο **Σενάριο Έντονης Παρέμβασης**, επιχειρείται ο συστηματικός σχεδιασμός με οργανωμένο τρόπο, μέσω επιλογής των διατιθέμενων εργαλείων/πολεοδομικών **μηχανισμών ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού**, για την ταχύτερη επίτευξη των στόχων και κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού. Αυτές οι **έντονες παρεμβάσεις** στοχεύουν στη μεγιστοποίηση των πλεονεκτημάτων και ευκαιριών, ενώ ταυτόχρονα περιορίζουν τις αδυναμίες και απειλές που έχουν αναγνωριστεί στην ανάλυση SWOT της υφιστάμενης κατάστασης.



Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 3 – Έντονης Παρέμβασης

Περιοχές Ειδικών Καθεστώτων (ΠΕΚ)

- Ζώνη Α Προστ. Πεντέλης
- Ζώνη Ζ Προστ. Πεντέλης
- Ζώνη Α Προστ. Κηφισού
- Ζώνη Β Προστ. Κηφισού

Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ)

ΠΕΧ

Υδρογραφικό Δίκτυο

- Ποταμός
- Υδροτόρμα
- Πρόταση Ανάταξης Ρέματος Τύρναις - (Ενδεικτική πρόταση που θα οριστικοποιηθεί στο β' στάδιο)

Λοιπές Προτάσεις

- Περιοχές αναζήτησης επεκτάσεων
- Πολυεξόμηση ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση
- Αναδιάρθρωση ΚΧ & ΚΦ Χώρων (Ενδεικτική πρόταση που θα οριστικοποιηθεί στο β' στάδιο)
- Προτεινόμενοι - Νέοι ΚΧ / ΚΦ (Ενδεικτική πρόταση που θα οριστικοποιηθεί στο β' στάδιο)
- Εκπόνηση μελέτης ανάδειξης και διακίνησης των αξιόλογων κτισμάτων που βρίσκονται εκτός των ορίων του παραδοσιακού κέντρου της Κηφισιάς

Μητροπολιτικά Πάρκα

- Μητροπολιτικό Πάρκο Κηφισού
- Μητροπολιτικό Πάρκο Αρχαίων Λατομείων Πεντέλης

Μονοπάτια

- Ανάδειξη περιπατητικών διαδρομών

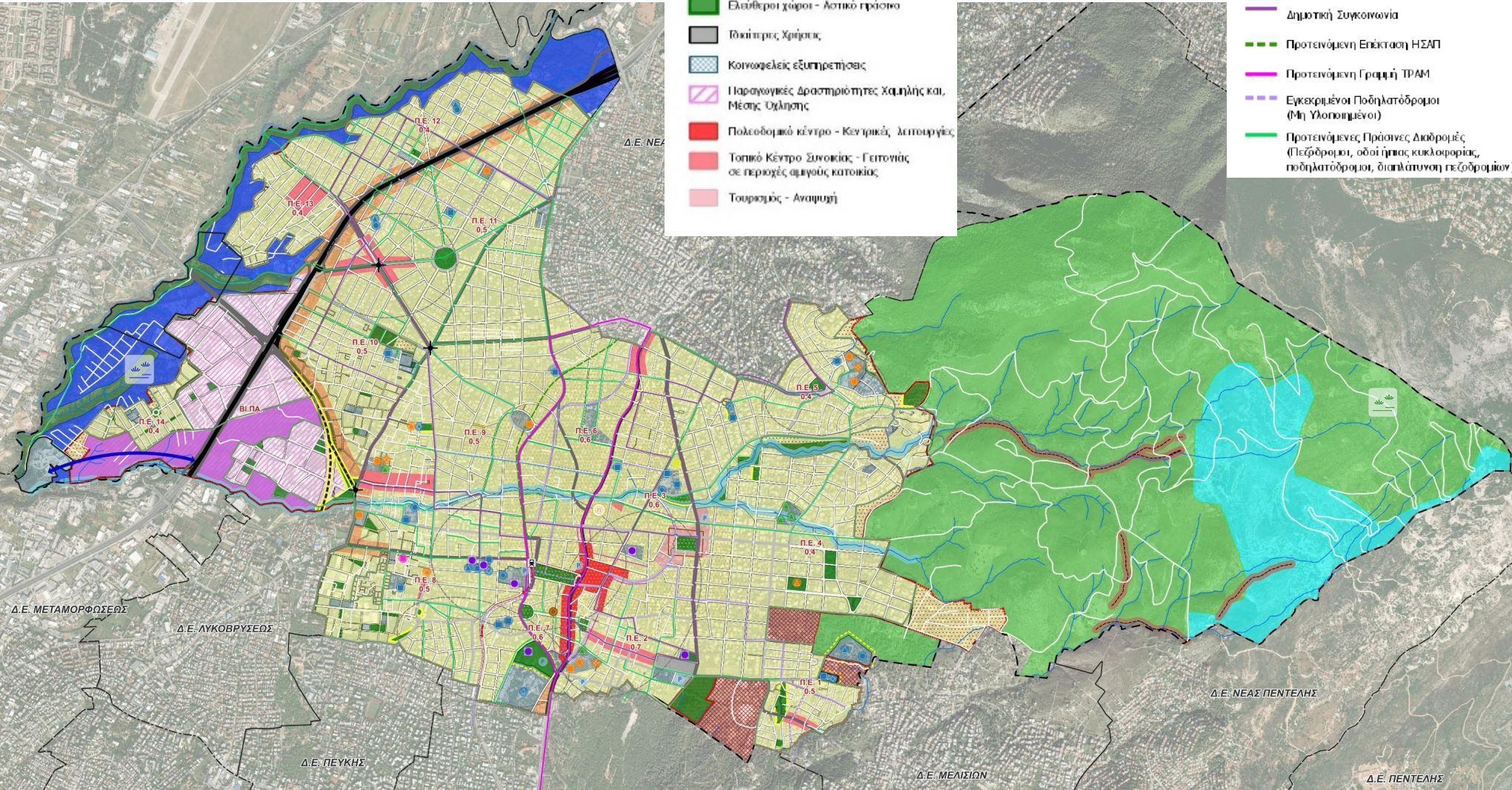
Οργάνωση Χρήσεων Γης

Γενικές Χρήσεις

- Αγρής κατοικία
- Γενική κατοικία
- Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο
- Θυγαίρες Χρήσεις
- Κοινοφελείς εξυπηρετήσεις
- Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και Μέσης Όχλησης
- Πολυεξομακ κέντρο - Κεντρικά λειτουργίες
- Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς σε περιοχές αμειψούς κατοικίας
- Τουρισμός - Αναψυχή

Προτάσεις Δικτύου Μεταφορών

- Άξονας Λεωφόρου Κύμης
- Αναβάθμιση πρόσβασης
- Κυκλοφοριακός Ανασχεδιασμός Κόμβων
- Περιοχή Ελεγχόμενης Στάθμευσης
- Δημοτική Συγκοινωνία
- Προτεινόμενη Επέκταση ΗΣΑΠ
- Προτεινόμενη Γραμμή TRAM
- Εγκριμένοι Ποδηλατόδρομοι (Μη Υλοποιημένοι)
- Προτεινόμενες Πράσινες Διαδρομές (Πεζοδρόμοι, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, ποδηλατόδρομοι, διαπλάτυνση πεζοδρομίων)



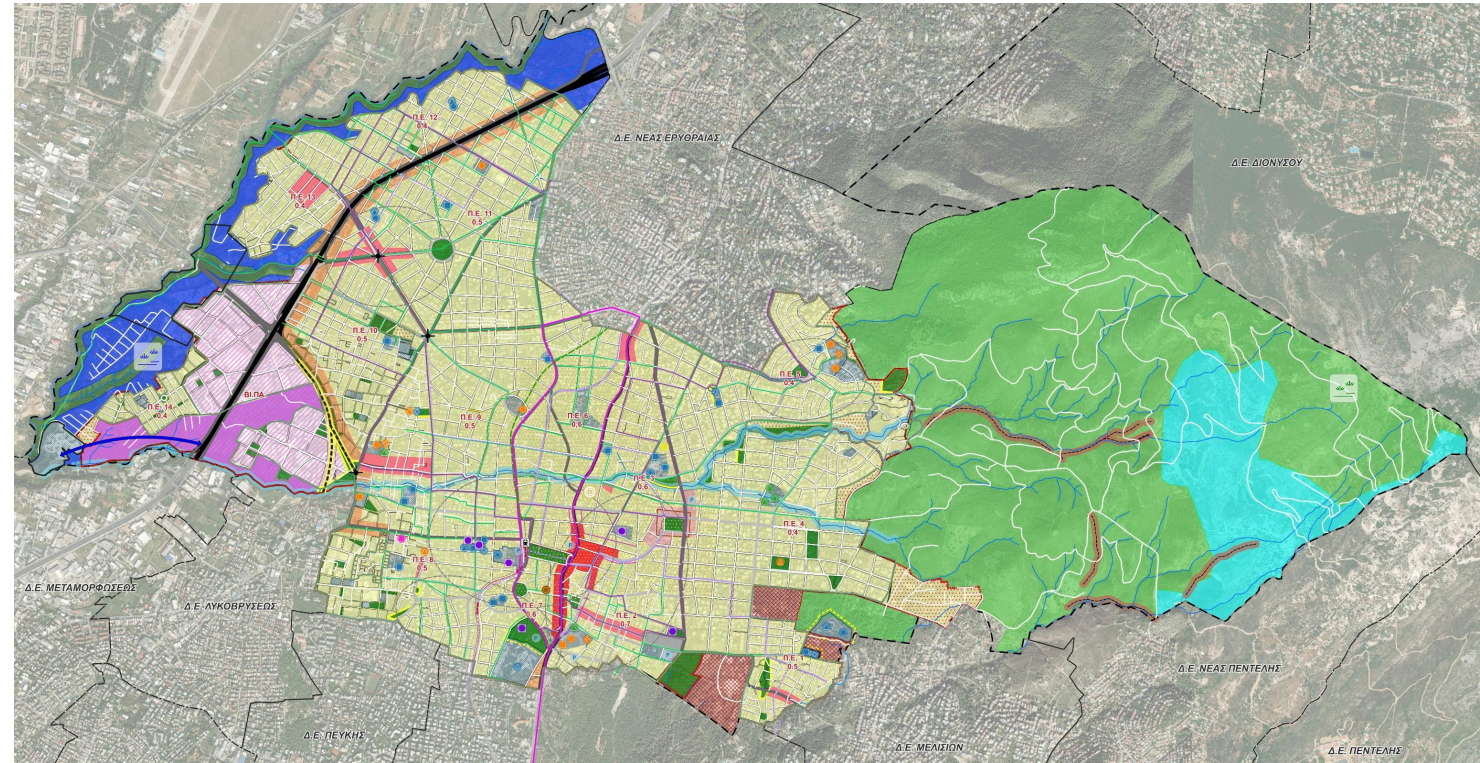
Το πλήρες υπόμνημα του χάρτη είναι διαθέσιμο στον παραδοτέο χάρτη Α10.3

Εναλλακτικά Σενάρια

Σενάριο 3 – Έντονης Παρέμβασης

Σημεία Διατήρησης πρότασης όμοια με Σενάριο 2 (Ήπιας Παρέμβασης)

- Περιοχές Ειδικών Καθεστώτων (Π.Ε.Κ.)
- Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (Π.Ε.Χ.)
- Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.)
- Δίκτυο Μεταφορών
- Διατηρούνται ως έχουν από το σενάριο ήπιας παρέμβασης, οι ρυθμίσεις σχετικά με τα «Ειδικά Ζητήματα».

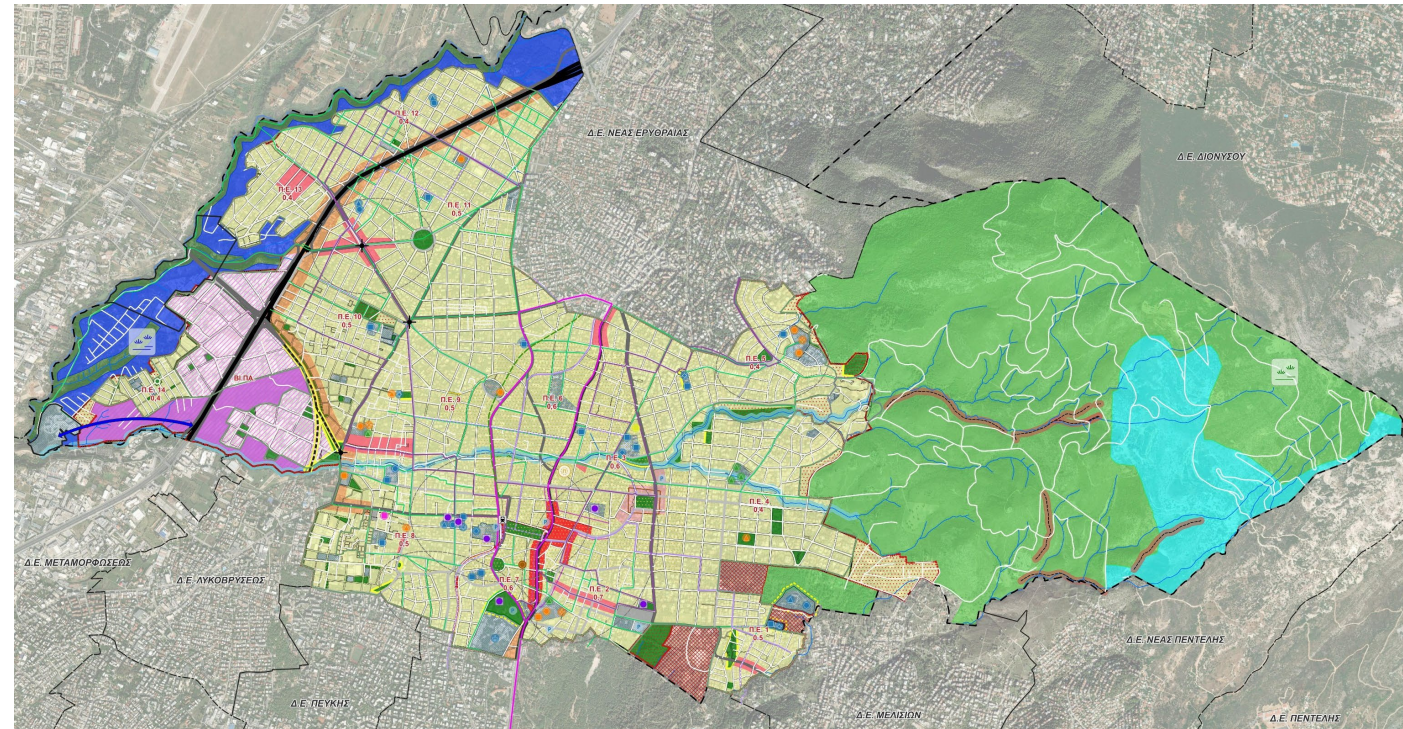


Εναλλακτικά Σενάρια

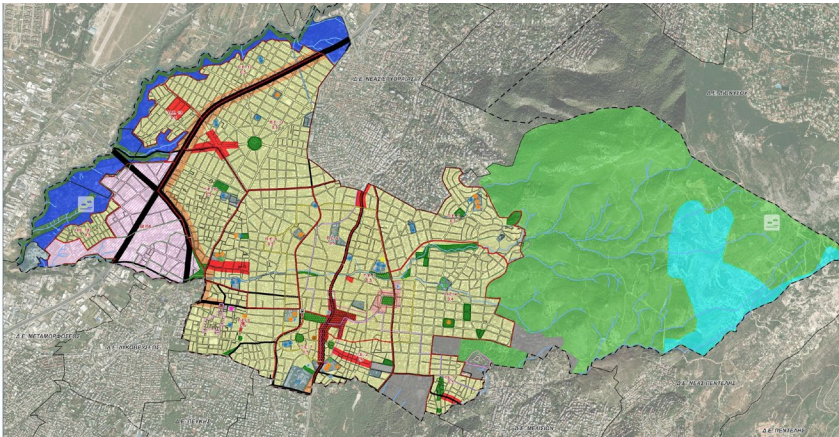
Σενάριο 3 – Έντονης Παρέμβασης

Σημεία Διαφοροποίησης από Σενάριο 2 (Ήπιας Παρέμβασης)

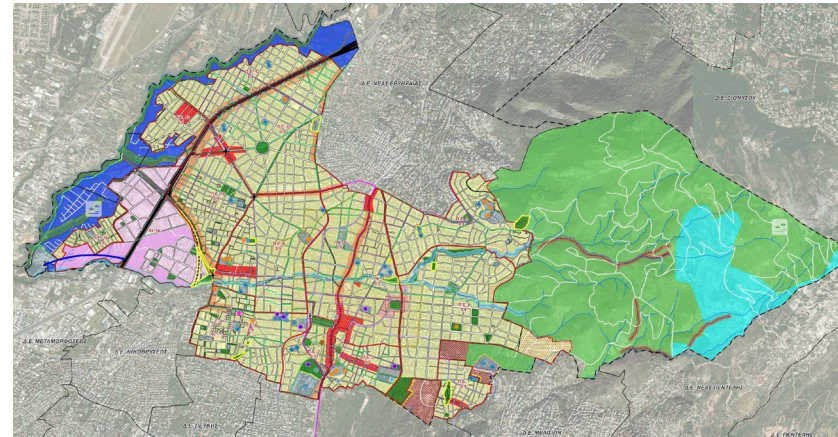
- Όλες οι περιοχές κεντρικών λειτουργιών με καθορισμένη χρήση «Πολοδομικό Κέντρο» εντός των 14 Πολοδομικών Ενοτήτων της περιοχής μελέτης, πλην του κέντρου του Δήμου (ΠΕ 2,3,6,7) επανακαθορίζονται ως περιοχές «Τοπικό Κέντρο Συνοικίας – Γειτονιάς σε περιοχές Αμιγούς Κατοικίας» με περιορισμένες χρήσεις και μεγέθη σε σχέση με το Πολοδομικό Κέντρο, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018
- Μείωση των μέσων συντελεστών δόμησης (ΜΣΔ) των Πολοδομικών Ενοτήτων που βρίσκονται σε επαφή με τους προστατευταίους φυσικούς σχηματισμούς, με παράλληλη περιορισμένη αύξηση σε κεντρικές Πολοδομικές Ενότητες διατηρώντας όμως το συνολικό ΜΣΔ στο σύνολο των Π.Ε. της Κηφισιάς.



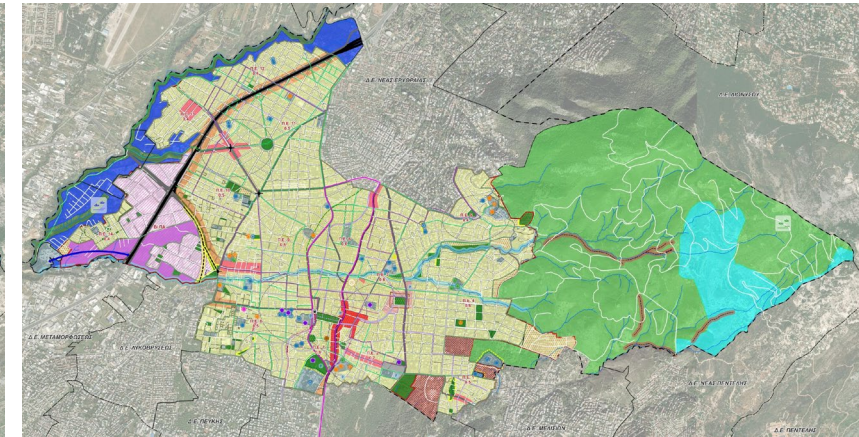
Συγκριτική Ανάλυση



Σενάριο 1
Μηδενικό



Σενάριο 2
Ήπια παρέμβαση



Σενάριο 3
Έντονης Παρέμβασης



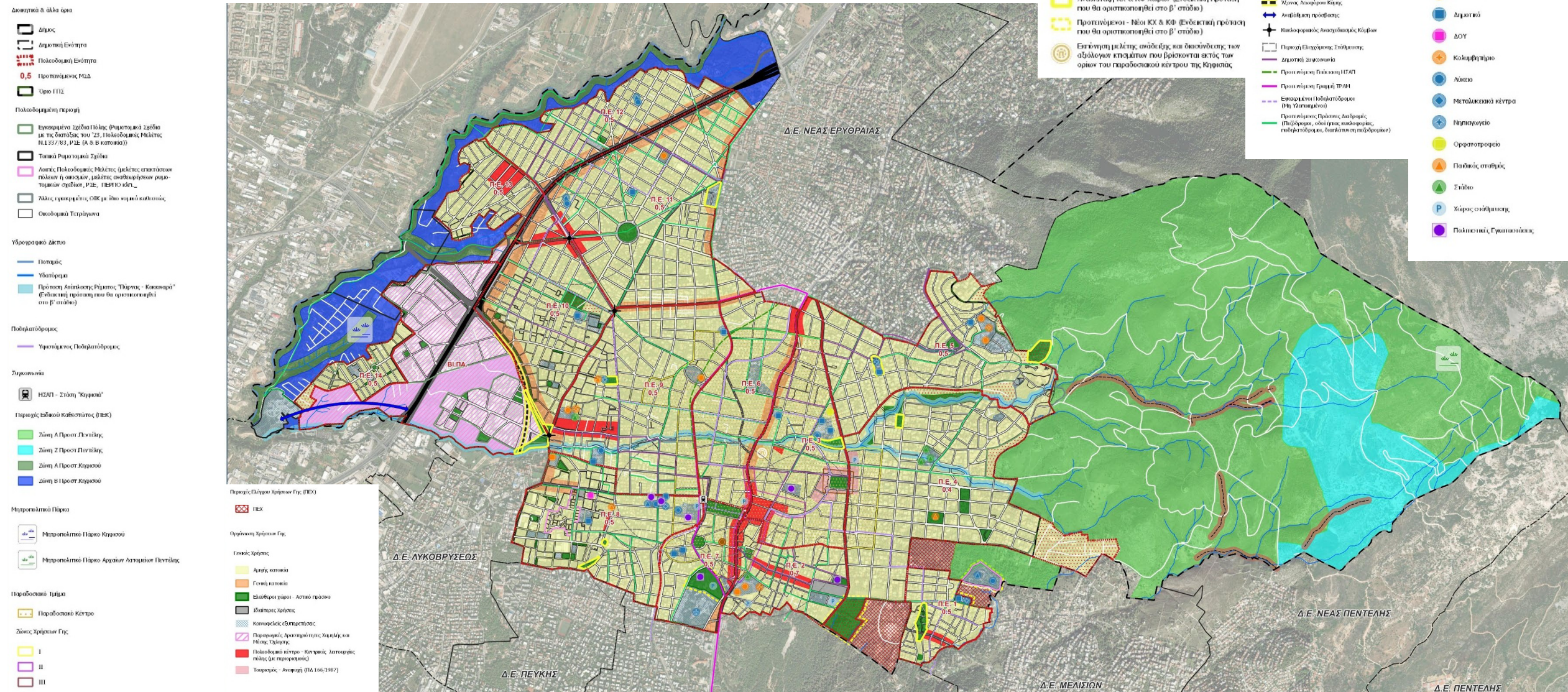


Αξιολόγηση

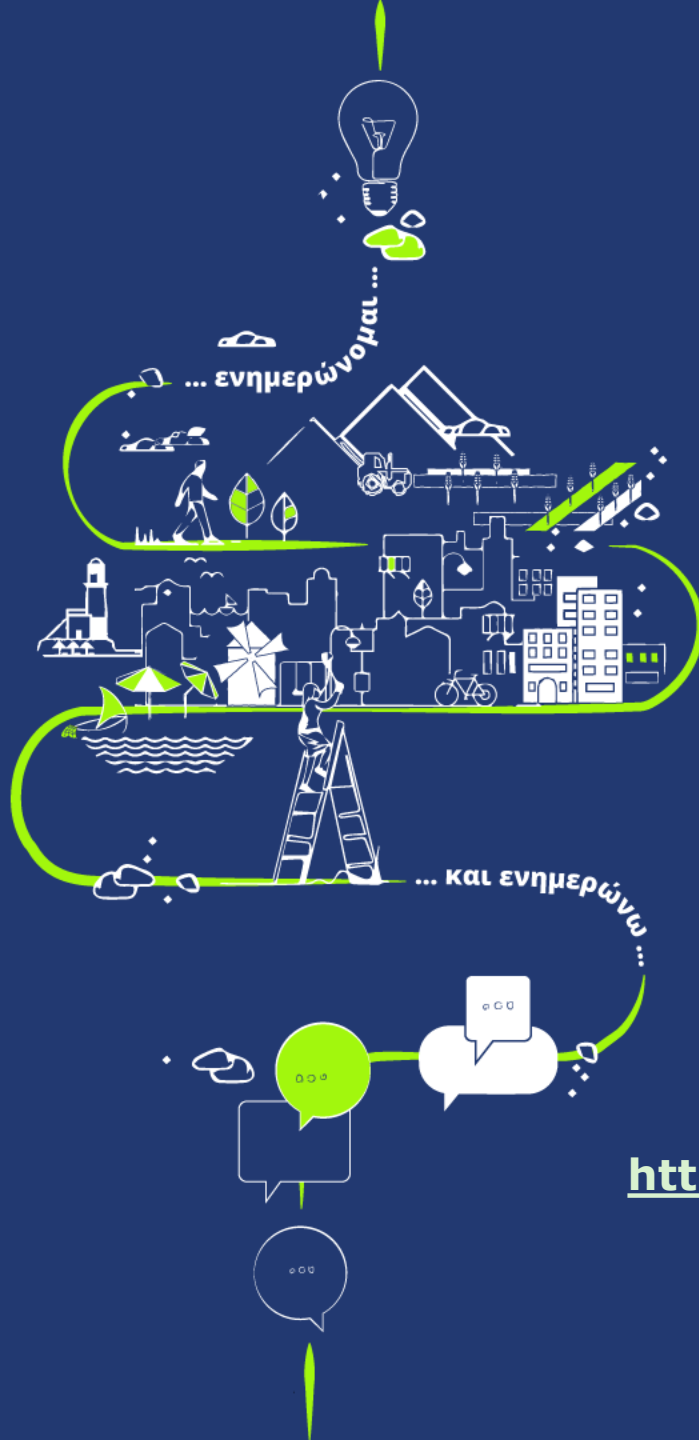
ΚΡΙΤΗΡΙΟ	ΜΗΔΕΝΙΚΟ	ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	ΕΝΤΟΝΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ
Οικονομική Ανάπτυξη	0,30	0,60	0,60
Κοινωνική Συνοχή	0,30	0,40	0,30
Προστασία Φυσικού Περιβάλλοντος	0,30	0,60	0,60
Τεχνικές Υποδομές	0,30	0,40	0,40
Βιώσιμη Κινητικότητα	0,20	1,00	0,80
Πολιτιστική Κληρονομιά	0,20	0,60	0,60
Χρήσεις Γης – Πολεοδομική Οργάνωση	0,30	0,75	0,45
ΣΥΝΟΛΟ	1,90 / 5,00	4,35 / 5,00	3,75 / 5,00

Επιλογή επικρατέστερου σεναρίου

Σενάριο 2 – Ήπιας Παρέμβασης



ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ (ΔΕ ΚΗΦΙΣΙΑΣ)



ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

του προγράμματος Κων/νος Δοξιάδης

<http://polsxedia.ypen.gov.gr>

https://polsxedia.ypen.gov.gr/tps_details/%CE%925_129



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού
και Αστικού Περιβάλλοντος



Με τη χρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης
NextGenerationEU

ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

του προγράμματος Κων/νος Δοξιάδης

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ (ΔΕ ΚΗΦΙΣΙΑΣ)

ΤΠΣ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ Πολοδομία: Όροι Δόμησης & Χρήσεις Γης ΔΕ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ ΣΤΑ Κ.Χ. 675 και 676
Σε συμμόρφωση με την με αριθμό 2663/2000 Απόφαση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο στα Κ.Χ. 675 και...

3 0

Από: 5 μήνες πριν

Προβολή Σχολίου

Νέο! **ΤΠΣ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ** Επέκταση Σχεδίου Πόλης

ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ
ΠΑΡΑΚΑΛΟΥΜΕ ΟΠΩΣ ΠΡΟΧΩΡΗΣΕΤΕ ΣΤΗΝ ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΟΛΟΙΠΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΔΑΜΕΣ ΓΡΑΜΜΟΣ -ΦΟΙΝΙΚΑΣ ΔΕΔΟΜΕΝΟΥ ΟΤΙ ΠΛΕΟΝ ΕΧΟΥΝ ΑΠΟΧΑ...

1 0

Από: 5 μήνες, 2 εβδομάδες πριν

Προβολή Σχολίου

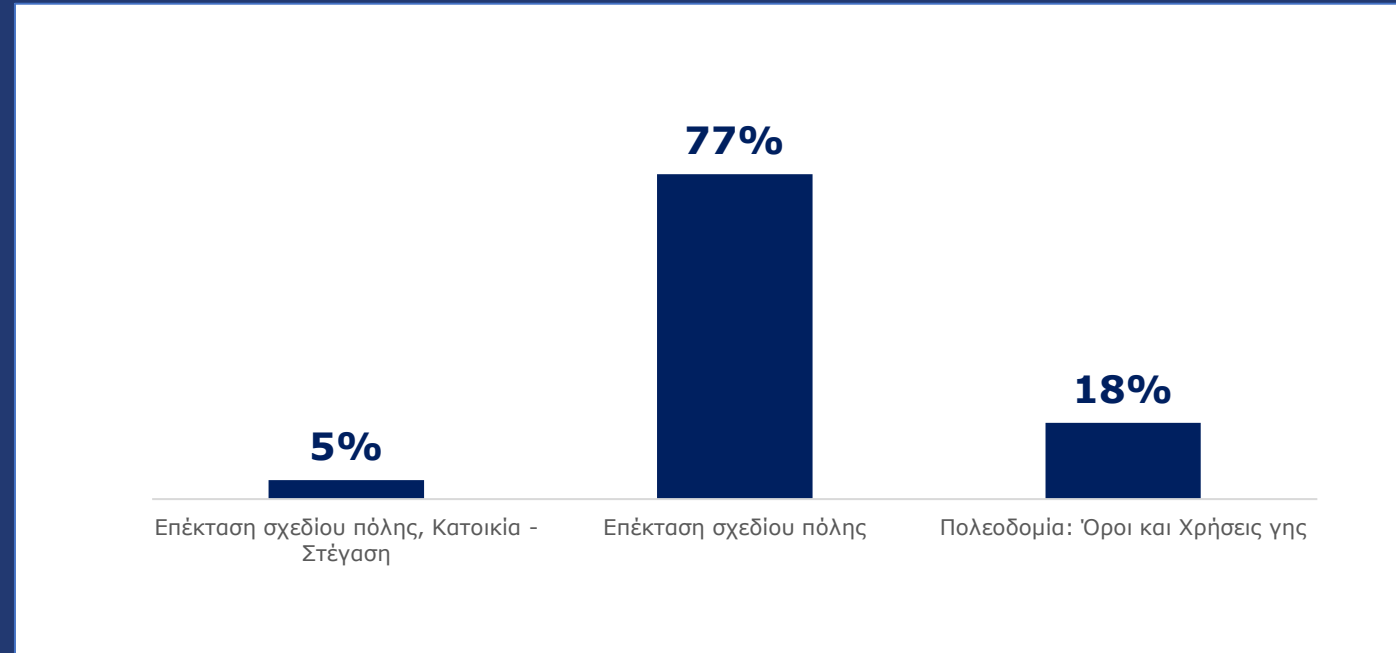
Νέο! **ΤΠΣ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ** Επέκταση Σχεδίου Πόλης

Ένταξη στο σχέδιο πόλης
Ζητάμε την ένταξη της οδού Σκουφα, στην περιοχή Παλιαγιαννη Κηφισίας, μια αμιγώς οικιστική περιοχή με νομιμη δομηση, στο σχέδιο πόλης του Δήμου, ώστε...

5 0

Από: 6 μήνες, 3 εβδομάδες πριν

Προβολή Σχολίου



https://polsxedia.ypen.gov.gr/tps_details/%CE%925_129

ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

(Δ.Ε. ΚΗΦΙΣΙΑΣ)

